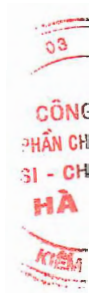


CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024



CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang,
Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 52

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang,
Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thu Hằng
Ông Đặng Thanh Thủy

Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh
Bà Lê Thúy Anh
Ông Marc Villiers Townsend
Bà Võ Thị Phương Thảo
Bà Đào Thụy Vân

Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Doerr Juergen Peter
Bà Võ Thị Phương Thảo
Ông Nguyễn Đình Nga
Bà Vũ Thị Kim Hường

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Giám đốc
Giám đốc tài chính (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Trung Lập
Ông Nguyễn Văn Vỹ
Ông Trần Quang Duy
Ông Tạ Duy Khánh
Bà Trần Thu Hương
Bà Ngô Thị Thu Hương

Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang,
Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 6 năm 2024

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 12-11-2024
Số chứng thực: 49092-01
Quyển số: SCT/BS



CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

Số: 0019 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát
Công ty Cổ phần Vinpearl

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 6 năm 2024, từ trang 05 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 04 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty đã thực hiện một số giao dịch tái cấu trúc và tăng vốn.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

Các vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, với báo cáo kiểm toán độc lập đề ngày 29 tháng 3 năm 2024 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 chưa được kiểm toán.



Phan Ngọc Anh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 1101-2023-001-1

Nguyễn Kỳương Duy
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 5063-2020-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 24 tháng 6 năm 2024
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		12.458.892	12.439.789
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	467.798	1.878.394
1. Tiền	111		467.798	1.876.897
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.497
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	1.552.566	1.537.107
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.406.325	1.406.325
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		146.241	130.782
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6.310.325	4.954.416
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	948.982	728.638
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	541.866	438.413
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	36	813.780	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	4.011.423	3.793.091
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(5.726)	(5.726)
IV. Hàng tồn kho	140	10	3.078.584	3.054.811
1. Hàng tồn kho	141		3.078.584	3.054.811
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.049.619	1.015.061
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	130.472	106.553
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		873.297	862.658
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	45.850	45.850

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		48.347.289	32.388.570
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		526.094	79.685
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	36	401.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	125.094	79.685
II. Tài sản cố định	220		16.288.296	15.352.901
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	15.612.041	14.665.875
- Nguyên giá	222		23.791.779	22.545.767
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.179.738)	(7.879.892)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	326.238	333.152
- Nguyên giá	225		339.375	339.375
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(13.137)	(6.223)
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	350.017	353.874
- Nguyên giá	228		617.717	609.456
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(267.700)	(255.582)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	571.316	578.760
- Nguyên giá	231		752.571	752.571
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(181.255)	(173.811)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.246.544	3.839.462
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	3.246.544	3.839.462
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	27.307.969	12.065.840
1. Đầu tư vào công ty con	251		16.112.460	497.724
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.195.509	11.568.116
VI. Tài sản dài hạn khác	260		407.070	471.922
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	405.336	470.188
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.734	1.734
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		60.806.181	44.828.359

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		26.921.215	28.561.030
I. Nợ ngắn hạn	310		24.240.208	25.221.862
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	5.013.456	6.553.784
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	329.755	339.625
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	462.683	367.030
4. Phải trả người lao động	314		4.544	3.359
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	1.518.351	1.783.837
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	492.120	496.489
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	1.335.795	1.433.090
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	15.082.225	13.856.491
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	-	386.876
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.279	1.281
II. Nợ dài hạn	330		2.681.007	3.339.168
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	961.403	1.077.947
2. Phải trả dài hạn khác	337	22	1.719.604	1.333.441
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	-	91.600
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	-	836.180

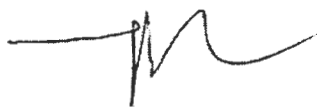
Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		33.884.966	16.267.329
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	33.884.966	16.267.329
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.232.122	15.041.382
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		17.232.122	15.041.382
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.506.313	1.080.047
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.144.354	143.723
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/	421a		143.723	(386.712)
(Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước				
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421b		2.000.631	530.435
kỳ này/ năm nay				
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		60.806.181	44.828.359
(440=300+400)				


Đinh Minh Hằng
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởngVõ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

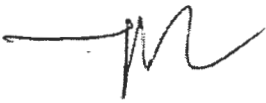
Ngày 24 tháng 6 năm 2024

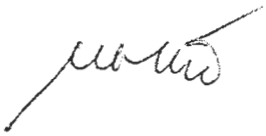
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	1.399.701	1.374.769
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		392	42
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	27	1.399.309	1.374.727
4. Giá vốn hàng bán	11	28	1.193.702	2.315.495
5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		205.607	(940.768)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	38.310	172.785
7. Chi phí tài chính	22	31	504.746	714.784
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		230.492	670.285
8. Chi phí bán hàng	25	32	97.354	115.971
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	(967.333)	312.303
10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		609.150	(1.911.041)
11. Thu nhập khác	31	33	1.663.965	3.646
12. Chi phí khác	32	34	27.775	4.077
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		1.636.190	(431)
14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.245.340	(1.911.472)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	35	244.709	-
16. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		2.000.631	(1.911.472)


Đinh Minh Hằng
Người lập biểu


Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Ngày 24 tháng 6 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

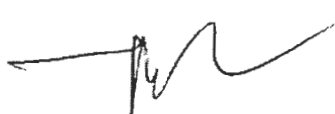
CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	01	2.245.340	(1.911.472)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	343.801	412.043
Các khoản dự phòng	03	(1.223.056)	(7)
Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	233.664	(301.004)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.674.038)	(90.915)
Chi phí lãi vay	06	230.492	703.563
3. Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	156.203	(1.187.792)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(468.940)	672.598
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(23.773)	562.946
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(321.599)	(2.700.163)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	51.174	20.450
Tiền lãi vay đã trả	14	(313.416)	(630.499)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(181)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(920.532)	(3.262.460)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(463.038)	(882.086)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	672	33.968
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.918.239)	(4.872.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	688.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.614.736)	(7.889.205)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	372.607	2.346.191
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	180	9.409
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(16.934.554)	(11.253.723)

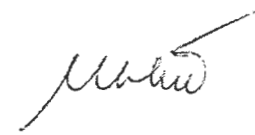
Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15.617.006	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.354.947	40.139.849
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(526.161)	(25.631.961)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>16.445.792</i>	<i>14.507.888</i>
 <i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	 <i>50</i>	 <i>(1.409.294)</i>	 <i>(8.295)</i>
 <i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	 <i>60</i>	 <i>1.878.394</i>	 <i>262.884</i>
 <i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	 <i>61</i>	 <i>(1.302)</i>	 <i>(1.612)</i>
 <i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</i>	 <i>70</i>	 <i>467.798</i>	 <i>252.977</i>


 Đinh Minh Hằng
 Người lập biểu


 Đỗ Mỹ Hương
 Kế toán trưởng


Ngày 24 tháng 6 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 26 tháng 7 năm 2006 và các giấy chứng nhận điều chỉnh.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 10.200 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.180 người).

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

Ngành nghề theo đăng ký kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, khu sinh thái;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa: Đại lý bán vé máy bay;
- Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống;
- Cung cấp dịch vụ vận tải hành khách đường bộ và đường thủy nội địa;
- Kinh doanh hoạt động vui chơi giải trí;
- Kinh doanh bán buôn và bán lẻ thực phẩm và các loại hình hàng hóa khác;
- Phát triển và kinh doanh bất động sản;
- Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng;
- Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan; và các hoạt động kinh doanh khác.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày bao gồm hoạt động kinh doanh khách sạn và dịch vụ khách sạn, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách, kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực và thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty được thực hiện trong thời gian lớn hơn 12 tháng.

Đối với các hoạt động khác, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty có 18 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 18 chi nhánh) như sau:

STT	Chi nhánh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nha Trang")	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
2	Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Đà Nẵng")	Số 07 Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
3	Chi nhánh Quảng Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Nam")	Đường Võ Chí Công, Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam
4	Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Ninh")	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
5	Chi nhánh Hải Phòng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hải Phòng")	Đảo Vũ Yên, đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An, Hải Phòng, Việt Nam
6	Chi nhánh Bình Định - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Bình Định")	Khu Du lịch Vinpearl Quy Nhơn, Khu kinh tế Nhơn Hội, thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam
7	Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Cần Thơ")	Số 209, đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam
8	Chi nhánh Nghệ An - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nghệ An")	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam
9	Chi nhánh Hà Tĩnh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Tĩnh")	Thôn Hòa Bình, Xã Thịnh Lộc, Huyện Lộc Hà, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam
10	Chi nhánh Hà Nội - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nội")	Số 07, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
11	Chi nhánh Kiên Giang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Kiên Giang")	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang, Việt Nam
12	Chi nhánh Thanh Hóa - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thanh Hóa")	Số 27 Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hoá, Tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam
13	Chi nhánh Quảng Bình - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Bình")	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam
14	Chi nhánh Huế - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Huế")	50A Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam
15	Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh")	Tầng Hầm B2 Và Tầng 47 Đến Tầng 63, Tầng 66 Đến Tầng 77, Tòa Nhà Landmark 81, Khu Đô Thị Vinhomes Central Park, 720A Đường Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
16	Chi nhánh Tây Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Tây Ninh")	Số 90 đường Lê Duẩn, khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tây Ninh
17	Chi nhánh Lạng Sơn - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Lạng Sơn")	Tổ hợp TTTM, khách sạn và nhà phố Shop - House, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam
18	Chi nhánh Hà Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nam")	Tổ hợp thương mại - dịch vụ tổng hợp Hà Nam, Phường Minh Khai, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 10 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 7 công ty con).

Chi tiết thông tin của các công ty con của Công ty như sau:

STT	Tên công ty con	Ngày thành lập	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu/ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
				Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Ngày 20 tháng 12 năm 2023	Thành phố Hà Nội	99,00%	99,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn
2	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (i)	Ngày 21 tháng 4 năm 2022	Tỉnh Khánh Hòa	99,99%	0,00%	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81 (i)	Ngày 22 tháng 02 năm 2022	Thành phố Hồ Chí Minh	99,99%	0,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa (i)	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thanh Hóa	99,99%	0,00%	Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái.
5	Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình (ii)	Ngày 18 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Quảng Bình	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
6	Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ (ii)	Ngày 24 tháng 5 năm 2022	Thành phố Cần Thơ	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
7	Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (ii)	Ngày 20 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Tây Ninh	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
8	Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (ii)	Ngày 16 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thừa Thiên Huế	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
9	Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (ii)	Ngày 23 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Hà Nam	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
10	Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn (ii)	Ngày 13 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Lạng Sơn	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn

(i) Trở thành công ty con của Công ty từ ngày 29 tháng 02 năm 2024.

(ii) Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, các công ty con này đang thực hiện các thủ tục để giải thể doanh nghiệp và đã hoàn trả lại phần vốn góp cho Công ty.

Hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty là hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký bởi Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới. Trong kỳ, Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với một phần cấu phần hợp tác được bao gồm trong hoạt động kinh doanh này (xem Thuyết minh số 04).

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 chưa được kiểm toán.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá gốc theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trên cơ sở dự thu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng. Dự phòng của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này. Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có) trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư và các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm chi phí hình thành quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng liên quan và chi phí các khu vực chung phân bổ. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và bán sản phẩm.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với các hàng tồn kho khác, Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	03 - 25
Thiết bị văn phòng	03 - 10
Cây trồng và vật nuôi lâu năm	02 - 30
Tài sản cố định khác	02 - 20

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa tiền thu thuần từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

Tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty.

Số năm

Nhà cửa và vật kiến trúc	43
Máy móc và thiết bị	5

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất từ 30 đến 48 năm. Đối với các quyền sử dụng đất không xác định thời hạn, Công ty không trích hao mòn.

Phần mềm máy tính và các tài sản cố định vô hình khác

Phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 2 năm đến 12 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc và các bất động sản khác do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 48
Quyền sử dụng đất	10 - 48
Bất động sản khác	2 - 10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng thẻ golf; chi phí sửa chữa; chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng; chi phí hoa hồng, tiếp thị; chi phí thuê đất trả trước; tiền trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý; và chi phí bảo hiểm và các chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng thẻ Golf bao gồm các loại chi phí hoa hồng trả cho các nhà cung cấp dịch vụ môi giới bán thẻ Golf. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của thẻ Golf.

Chi phí liên quan đến thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định pháp luật hiện hành và các chi phí phát sinh liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê trả trước thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Chi phí liên quan đến thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các chi phí trả trước khác là các công cụ dụng cụ xuất dùng, tiền trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý, chi phí bảo hiểm và chi phí khác. Các chi phí này được thanh toán trước và phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian

người lao động đã làm việc thực tế cho người sử dụng lao động trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được người sử dụng lao động chi trả trợ cấp thôi việc. Mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu; và
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp đường thẳng. Theo đó, khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều niên độ kế toán cho hàng hóa hay dịch vụ bao gồm phí dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ khách sạn, vui chơi và phí thường niên chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu.

Doanh thu dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận

Thu nhập được chia từ lợi nhuận (không bao gồm chi phí lãi vay) của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Chi phí bù lỗ (không bao gồm chi phí khấu hao và chi phí lãi vay) và thu nhập cam kết cố định phải trả cho hợp đồng kinh doanh khách sạn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh trong đó Công ty thực hiện khai thác hoạt động kinh doanh

Doanh thu chi phí từ hoạt động kinh doanh vui chơi, giải trí được ghi nhận là doanh thu, giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và các khoản đầu tư

Lãi tiền gửi và lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, số dư cho vay và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là chiết khấu thương mại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong kỳ báo cáo nhưng đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong kỳ báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. MỘT SỐ GIAO DỊCH TÁI CẤU TRÚC VÀ TĂNG VỐN TRONG KỲ HOẠT ĐỘNG

a. Giao dịch phát hành thêm cổ phiếu và nhận chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con

Trong kỳ hoạt động, Công ty đã phát hành thêm cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty (xem Thuyết minh số 25).

Trên cơ sở Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10 tháng 01 năm 2024, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 2A/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 19 tháng 02 năm 2024, đã thông qua chủ trương về nhận chuyển nhượng cổ phần trong một số công ty. Tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024, Công ty đã sử dụng số tiền góp vốn thu được từ một số nhà đầu tư xác định để thanh toán tiền mua cổ phần sở hữu bởi các nhà đầu tư xác định này tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang, cụ thể như sau:

- 160.546.580 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81;
- 68.698.000 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa; và
- 291.875.100 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang.

Tính đến ngày 29 tháng 02 năm 2024, các giao dịch mua cổ phần tại các công ty con nêu trên đã được hoàn tất theo các điều khoản của các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần liên quan.

b. Chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh

Chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh liên quan tới dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư

Ngày 01 tháng 01 năm 2020, Công ty ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 20200101/HĐHT-ĐT/DLPQ-VP với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc") để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư theo hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới ("HĐHTĐT 2020"). Dựa trên các điều khoản của hợp đồng, hoạt động hợp tác đầu tư này được xác định là chịu sự kiểm soát 100% của Công ty.

Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (HĐHTKD) ba bên với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An ("Công ty Nam An") và Công ty Du lịch Phú Quốc liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển cho khách hàng mua biệt thự biển tại các dự án bất động sản biệt thự biển của Du lịch Phú Quốc tại Phú Quốc ("Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư") ("Thỏa thuận sửa đổi 2024"). Cấu phần hợp tác này được bao gồm trong hoạt động kinh doanh mà Công ty kiểm soát theo HĐHTĐT 2020.

Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận trước thuế như được quy định trong Thỏa thuận sửa đổi năm 2024. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư. Dựa trên các điều khoản của Thỏa thuận sửa đổi 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư và chỉ đóng vai trò là công ty quản lý.

Chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh liên quan tới dự án biệt thự biển tại các tỉnh thành do Công ty làm chủ đầu tư

Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (HĐHTKD) với Công ty Nam An liên quan đến kinh doanh dịch vụ lưu trú, du lịch và có quyền khai thác, sử dụng, kinh doanh cầu phần Condotel/ Biệt thự biển các dự án do Công ty là chủ đầu tư ("Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư") ("HĐHTKD năm 2024").

Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận trước thuế như được quy định trong HĐHTKD năm 2024. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành Cầu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư. Dựa trên các điều khoản của HĐHTKD năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với Cầu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư và chỉ đóng vai trò là công ty quản lý.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền mặt	11.639	13.302
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	447.502	1.859.570
Tiền đang chuyển	8.657	4.025
Các khoản tương đương tiền	-	1.497
	467.798	1.878.394

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý Triệu VND	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý Triệu VND
a. Ngắn hạn	1.552.566	-	4.313.808	1.537.107	-	4.032.525
a1. Chứng khoán kinh doanh	1.406.325	-	4.168.567	1.406.325	-	3.901.743
Cổ phiếu	1.406.325	-	4.168.567	1.406.325	-	3.901.743
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	1.406.325	-	4.168.567	-	-	3.901.743
	1.406.325	-		1.406.325	-	
a2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)	146.241	-	145.241	130.782	-	130.782
Ngắn hạn	146.241	-	145.241	130.782	-	130.782
- Tiền gửi có kỳ hạn	146.241	-	145.241	130.782	-	130.782
b. Dài hạn	27.307.969	-		12.065.840	-	
b1. Đầu tư vào công ty con	16.112.460	-		497.724	-	
Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang	10.319.329	-	(*)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	3.684.754	-	(*)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	1.610.653	-	(*)	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	497.724	-	(*)	497.724	-	(*)
b2. Đầu tư vào đơn vị khác.	11.195.509	-		11.568.116	-	
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với các công ty	11.195.509	-		11.568.116	-	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (iii)	10.326.403	-	(*)	10.326.403	-	(*)
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (iv)	689.106	-	(*)	689.106	-	(*)
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Suối Hoa (iv)	180.000	-	(*)	180.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Vinhomes	-	-		372.607	-	(*)

- (i) Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 cần được trình bày. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("VIC") trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán với lãi suất từ 3,7%/năm đến 7,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: lãi suất từ 4,8%/năm đến 7,6%/năm). Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đến ngày đáo hạn xấp xỉ giá trị ghi sổ do tính chất ngắn hạn của các khoản đầu tư này.

- (iii) Phản ánh khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc vào ngày 01 tháng 01 năm 2020 để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới. Trong thời gian của hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty có quyền chọn mua một phần hoặc toàn bộ dự án thuộc phạm vi hợp tác. Công ty có quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh này.

Như trình bày tại Thuyết minh số 04, ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận sửa đổi HĐHTĐT 2020 ba bên với Công ty Nam An và Công ty Du lịch Phú Quốc và chuyển quyền kiểm soát đối với một phần thuộc Cấu phần hợp tác theo HĐHTĐT 2020 kể từ ngày thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng Hợp tác đầu tư này.

- (iv) Phản ánh khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các công ty con trong Tập đoàn ("các đối tác") để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng các công trình khách sạn tại các dự án do các đối tác là chủ đầu tư. Theo thỏa thuận hợp đồng, các đối tác cam kết chuyển nhượng toàn bộ công trình khách sạn cùng với quyền sử dụng đất gắn liền với công trình khách sạn cho Công ty khi đủ điều kiện chuyển giao.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con và các khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Tình hình hoạt động của các công ty con còn hoạt động trong kỳ như sau:

	Kết quả hoạt động kinh doanh	
	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang	Có lãi	Không là Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Có lãi	Lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Lỗ	Có lãi
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Có lãi	Có lãi

Các công ty con khác đang trong quá trình chờ thanh lý và dừng hoạt động.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	698.425	490.223
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	203.864	203.865
Phải thu từ hoạt động khác	46.693	34.550
	948.982	728.638

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	564.604	306.440
--	---------	---------

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Tuyên Quang	117.312	102.312
Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Vincons Windows (tên trước đây là Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Vincons 2)	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	61.000	-
Khác	298.771	263.482
	541.866	438.413

Trong đó:

Trả trước người bán ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	133.848	76.858
--	---------	--------

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các khoản chi liên quan đến dự án khu vui chơi, giải trí Vinwonders	2.990.853	2.830.299
Phải thu chênh lệch thu chi theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh Doanh Nam An	751.809	-
Các khoản chi hộ	173.710	595.199
Phải thu từ hoạt động theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Du lịch Phú Quốc	15.728	14.353
Lãi dự thu	25.654	21.615
Khác	53.669	331.625
	4.011.423	3.793.091

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	3.200.877	665.140
---	-----------	---------

b. Dài hạn

Phải thu Trung tâm Phát triển Quỹ đất Khánh Hòa	55.546	55.546
Đặt cọc ký quỹ dài hạn	3.889	4.621
Khác	65.659	19.518
	125.094	79.685

Trong đó:

Phải thu dài hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	30.287	-
--	--------	---

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	1.689.569	-	1.628.982	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	1.298.706	-	1.320.038	-
Nguyên liệu, vật liệu	80.592	-	94.714	-
Công cụ, dụng cụ	7.409	-	8.066	-
Hàng hóa	2.093	-	2.941	-
Thành phẩm	215	-	70	-
	3.078.584	-	3.054.811	-

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí chung được phân bổ khác như chi phí sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế và các chi phí liên quan khác để phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự và các hạng mục bất động sản khác để bán thuộc các dự án bất động sản của Công ty.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	56.409	17.951
Chi phí hoa hồng, tiếp thị	17.499	13.006
Chi phí thuê đất trả trước	8.171	9.586
Chi phí bảo hiểm	8.313	9.739
Chi phí sửa chữa	9.302	14.149
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	30.778	42.122
	130.472	106.553
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	69.349	123.470
Chi phí hoa hồng thẻ golf	135.704	130.891
Chi phí thuê đất trả trước	92.601	94.854
Chi phí sửa chữa	61.717	72.456
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý	19.248	19.248
Chi phí trả trước dài hạn khác	26.717	29.269
	405.336	470.188

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số cuối kỳ
	Triệu VND	trong kỳ	trong kỳ	Triệu VND
		Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.850	-	-	45.850
	45.850	-	-	45.850
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	37.575	69.877	(21.136)	86.316
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.277	244.709	(181)	254.805
Thuế nhập khẩu	-	3.179	(3.179)	-
Thuế thu nhập cá nhân	49.464	57.368	(36.766)	70.066
Thuế nhà thầu nước ngoài	25.250	20.157	(21.884)	23.523
Tiền thuê đất	3.059	56.054	(57.419)	1.694
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	241.405	30.857	(245.983)	26.279
	367.030	482.201	(386.548)	462.683

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Tài sản cố định khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu kỳ	15.419.445	5.207.481	823.832	99.071	382.074	613.864	22.545.767
Tăng trong kỳ	5.265	6.785	1.850	658	-	1.574	16.132
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	731.757	531.562	-	280	613	-	1.264.212
Thanh lý, nhượng bán	(5.457)	(17.308)	(503)	(5.603)	(167)	(5.294)	(34.332)
Số dư cuối kỳ	16.151.010	5.728.520	825.179	94.406	382.520	610.144	23.791.779
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu kỳ	3.577.078	3.150.851	422.500	80.308	288.211	360.944	7.879.892
Khấu hao trong kỳ	161.751	118.885	16.248	1.757	7.848	10.836	317.325
Thanh lý, nhượng bán	(441)	(14.254)	(498)	(1.991)	-	(295)	(17.479)
Số dư cuối kỳ	3.738.388	3.255.482	438.250	80.074	296.059	371.485	8.179.738
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu kỳ	11.842.367	2.056.630	401.332	18.763	93.863	252.920	14.665.875
Tại ngày cuối kỳ	12.412.622	2.473.038	386.929	14.332	86.461	238.659	15.612.041

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 1.671 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.585 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng của các công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một công ty chung chủ sở hữu. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 8.733 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9.471 tỷ VND).

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	230.595	108.780	339.375
Số dư cuối kỳ	230.595	108.780	339.375
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	1.220	5.003	6.223
Khấu hao trong kỳ	1.355	5.559	6.914
Số dư cuối kỳ	2.575	10.562	13.137
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	229.375	103.777	333.152
Tại ngày cuối kỳ	228.020	98.218	326.238

Công ty thuê khách sạn tại Quảng Bình theo hợp đồng thuê tài sản với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Khoản tiền thuê được thanh toán một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, tài sản cố định thuê tài chính có giá trị còn lại là 326 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2023: 333 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của một công ty liên quan trong Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Phần mềm máy tính Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	326.276	261.875	21.305	609.456
Tăng trong kỳ	-	8.084	177	8.261
Số dư cuối kỳ	326.276	269.959	21.482	617.717
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	40.624	206.938	8.020	255.582
Khấu hao trong kỳ	2.178	9.288	652	12.118
Số dư cuối kỳ	42.802	216.226	8.672	267.700
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	285.652	54.937	13.285	353.874
Tại ngày cuối kỳ	283.474	53.733	12.810	350.017

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 117 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 117 tỷ VND).

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	584.277	168.294	752.571
Số dư cuối kỳ	584.277	168.294	752.571
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	140.706	33.105	173.811
Trích khấu hao trong kỳ	6.868	576	7.444
Số dư cuối kỳ	147.574	33.681	181.255
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	443.571	135.189	578.760
Tại ngày cuối kỳ	436.703	134.613	571.316

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty bao gồm:

- Cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel;
- Cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Beach Front Condotel;
- Bất động sản cho thuê khác tại Vinpearl Nam Hội An;
- Nhà phố thương mại cho thuê tại Phú Quốc; và
- Hạ tầng phố mua sắm tại dự án công viên văn hóa Vinwonder Nha Trang.

Công ty đã thế chấp một số bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản tiền vay dài hạn từ các ngân hàng của một công ty chung chủ sở hữu. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 28.154 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0 tỷ VND).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty đã sử dụng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel và dự án Vinpearl Beach Front Condotel để hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Công ty Cổ phần Vincom Retail ("bên đối tác"), các công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư này.

Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	756.583	744.791
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	695.471	695.471
Dự án Cảng Phú Quý	340.992	745.891
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	311.342	556.500
Dự án Vinpearl Làng Văn	472.642	472.422
Các dự án khác	669.514	624.387
	3.246.544	3.839.462

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
	Giá trị/ Số có	Giá trị/ Số có
	khả năng trả nợ	khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	3.454.705	4.941.850
Công ty TNHH Thương mại và vật liệu xây dựng Việt Anh	120.639	109.084
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Công nghiệp	108.070	138.185
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	72.625	149.647
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	52.428	79.149
Công ty Cổ phần Vinhomes	36.581	37.615
Khác	1.168.408	1.098.254
	5.013.456	6.553.784
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	3.629.506	5.209.182

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác liên quan	237.759	260.263
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	55.892	43.230
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khác	36.104	36.132
	329.755	339.625

Chi tiết theo đối tượng như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty TNHH Bất động sản NewVision	36.103	36.103
Khác	293.652	303.522
	329.755	339.625

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (i)	620.246	1.049.550
Chi phí xây dựng dự án trích trước	574.931	235.598
Chi phí tiền lương trích trước	99.214	220.993
Chi phí lãi vay trích trước	61.866	144.790
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.272	5.486
Chi phí phải trả khác	156.822	127.420
	1.518.351	1.783.837

(i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua căn hộ khách sạn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua biệt thự biển và căn hộ khách sạn) theo chương trình quản lý và sử dụng biệt thự biển (từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 trở về trước) và căn hộ để cho thuê theo hợp đồng mua bán và các phụ lục kèm theo.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	425.806	433.136
Doanh thu thẻ golf nhận trước	37.513	35.837
Khác	28.801	27.516
	492.120	496.489
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	593.948	695.768
Doanh thu thẻ golf nhận trước	288.706	288.015
Doanh thu cho thuê nhận trước	76.451	78.592
Khác	2.298	15.572
	961.403	1.077.947

22. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (i)	767.200	767.200
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan tới các dự án bất động sản	218.100	218.931
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giao	132.605	130.071
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	100.000
Khác	217.890	216.888
	1.335.795	1.433.090

Trong đó:

Phải trả khác cho các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 36)

93.874

-

(i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần NOVA Phú Sa để chuyển nhượng một dự án xây dựng cơ bản dở dang.

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	540.952	540.952
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	981.713	591.713
Khác	196.939	200.776
	1.719.604	1.333.441
Trong đó: Trả trước từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	929.538	539.538

(i) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận nguyên tắc về hợp tác kinh doanh được ký với Công ty trong năm 2016. Theo thỏa thuận nguyên tắc này, các khoản nhận đặt cọc hưởng lãi suất 8%/ năm cho tới thời điểm ký kết hợp đồng hợp tác. Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (xem Thuyết minh số 04) để thay thế thỏa thuận nguyên tắc nói trên liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự và căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty tại Nha Trang và Đà Nẵng. Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ được quy định trong thỏa thuận. Khoản đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc năm 2016 được chuyển thành khoản góp vốn ban đầu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh năm 2024.

(ii) Phản ánh các khoản nhận đặt cọc từ các đối tác để đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư và theo các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng một số dự án xây dựng cơ bản dở dang.

23. VAY VÀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

a. Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	Số đầu kỳ				Trong kỳ	Số cuối kỳ	
	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.232.801	1.232.801	1.354.947	334.561	4.986	2.258.173	2.258.173
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	469.767	469.767	743.351	248.201	-	964.917	964.917
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	210.671	210.671	339.328	-	-	549.999	549.999
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	236.406	236.406	160.126	78.360	4.986	323.158	323.158
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	299.957	299.957	-	-	-	299.957	299.957
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	-	112.142	-	-	112.142	112.142
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	16.000	16.000	-	8.000	-	8.000	8.000
						-	-
Vay dài hạn tới hạn trả	100.000	100.000	-	100.000	-	-	-
<i>(được trình bày ở phần vay dài hạn)</i>							
Trái phiếu đến kỳ hạn	12.523.690	12.523.690	72.986	-	227.376	12.824.052	12.824.052
<i>(được trình bày ở phần vay dài hạn)</i>							
	13.856.491	13.856.491	1.427.933	434.561	232.362	15.082.225	15.082.225

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Ngân hàng	Số cuối kỳ			Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Nguyên tệ	Số dư nguyên tệ	VND tương đương Triệu VND			
1	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	triệu VND	964.918	964.917	- Trả nợ gốc cuối kỳ khi hết thời hạn trả nợ theo Khế ước nhận nợ; - Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i)
2	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	triệu VND	549.999	549.999	- Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25; - Trả gốc khi hết thời hạn trả nợ theo khế ước nhận nợ.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i), (ii)
3	Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	USD	9.820.606	245.240	- Gốc trả khi đáo hạn; - Lãi trả hàng tháng.	8,2% đến 8,38%	(iii)
		triệu VND	77.918	77.918		6,55%	
4	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	triệu VND	299.957	299.957	- Gốc trả khi đáo hạn - Lãi trả hàng tháng	14,50%	(i)
5	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	triệu VND	112.142	112.142	- Nợ gốc có thể trả 1 lần hoặc nhiều lần được thực hiện ngay khi có giao dịch chuyển tiền/nộp tiền mặt vào (ghi có) Tài khoản thấu chi của bên của công ty; - Trả lãi: Định kỳ hàng tháng vào ngày làm việc cuối cùng của tháng.	7%/năm	(i), (ii)
6	Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	triệu VND	8.000	8.000	Thanh toán cả gốc và lãi vay vào thời điểm đáo hạn	12%	(iii)

(i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản như sau:

- Một số quyền sử dụng đất được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con khác trong Tập đoàn;
- Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số các công ty con khác trong Tập đoàn.

(ii) Các khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(iii) Các khoản vay không có tài sản đảm bảo.

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

Chi tiết số dư các khoản vay như sau:

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Giá trị	Triệu VND	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Triệu VND
		Số có khả năng trả nợ				Số có khả năng trả nợ	
Vay dài hạn	191.600	191.600	-	191.600	-	-	-
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình</i>	191.600	191.600	-	191.600	-	-	-
Trái phiếu phát hành (i)	12.523.690	12.523.690	72.986	-	227.376	12.824.052	12.824.052
	12.715.290	12.715.290	72.986	191.600	227.376	12.824.052	12.824.052

Trong đó:

- Số phải trả trong vòng 12 tháng	12.623.690	12.623.690				12.824.052	12.824.052
- Số phải trả sau 12 tháng	91.600	91.600				-	-

(*) Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành trái phiếu	Loại tiền	Năm đáo hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			Triệu VND	Triệu VND
BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore (i)	USD	(i)	10.824.052	10.526.288
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (ii)	VND	2024	2.000.000	1.997.402

(i) Phản ánh khoản trái phiếu hoán đổi được tư vấn phát hành bởi BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore trong tháng 9 năm 2021. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất năm cố định là 3,25% (kỳ trước: 3,25%) và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần - Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP tại bất kỳ thời điểm nào bắt đầu từ ngày 1 tháng 11 năm 2021 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 21 tháng 9 năm 2026.

Trái phiếu đáo hạn vào năm 2026. Tuy nhiên, theo các điều khoản phát hành, các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 103,16% so với mệnh giá vào ngày 21 tháng 9 năm 2024. Dựa trên các điều kiện thị trường, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng, khả năng các trái chủ yêu cầu mua lại trái phiếu vào ngày 21 tháng 9 năm 2024 là tương đối chắc chắn. Theo đó, khoản trái phiếu hoán đổi đã được phân loại là nợ ngắn hạn tại ngày 1 tháng 1 năm 2024 và ngày 31 tháng 3 năm 2024. Khoản phụ trội tương ứng mà Công ty sẽ phải trả cho các trái chủ theo các điều khoản trái phiếu được ghi nhận vào tài khoản Chi phí tài chính (Thuyết minh số 31).

- (ii) Phản ánh khoản trái phiếu được tư vấn phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương. Các khoản trái phiếu này chịu lãi suất năm là 10,575%/năm. Khoản trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn		
	Ngắn hạn Triệu VND	Dài hạn Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư đầu kỳ	386.876	836.180	1.223.056
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát và nghĩa vụ phải trả tại hoạt động kinh doanh	(386.876)	(836.180)	(1.223.056)
Số dư cuối kỳ	-	-	-

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối /(Lỗ lũy kế)	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023					
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	26.525.322	4.498.782	10.994	(19.476.357)	11.558.741
Lỗ trong kỳ	-	-	-	(1.911.472)	(1.911.472)
Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2023	26.525.322	4.498.782	10.994	(21.387.829)	9.647.269
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024					
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	15.041.382	1.080.047	2.177	143.723	16.267.329
Phát hành cổ phiếu phổ thông (*)	2.190.740	13.426.266	-	-	15.617.006
Lãi trong kỳ	-	-	-	2.000.631	2.000.631
Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2024	17.232.122	14.506.313	2.177	2.144.354	33.884.966

(*) Tại ngày 10 tháng 01 năm 2024, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) của Công ty nhằm tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC và thông qua phương án sử dụng vốn nhằm bổ sung nguồn vốn đầu tư (góp vốn, mua cổ phần tại các công ty khác, đầu tư vào các dự án) và vốn lưu động của Công ty. Tại ngày 27 tháng 02 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ theo kết quả chào bán thêm cổ phần theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT-VP JSC. Theo đó, tổng số cổ phần chào bán thành công là 219.074.042 cổ phần phổ thông, trong đó bao gồm 218.847.042 cổ phần riêng lẻ Công ty đã nhận được tiền góp vốn bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024 từ một số nhà đầu tư xác định với giá chào bán theo thỏa thuận; và 227.000 cổ phần ESOP phát hành cho người lao động đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện và được lựa chọn mua cổ phần theo Quy chế phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động với giá chào bán theo mệnh giá. Việc sử dụng nguồn vốn thu được từ cổ phần phát hành cho một số nhà đầu tư xác định được trình bày ở Thuyết minh số 04.

Cổ phiếu	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.723.212.204	1.504.138.162
Cổ phiếu phổ thông	1.723.212.204	1.504.138.162

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 70 ngày 15 tháng 3 năm 2024, vốn điều lệ của Công ty là 17.232.122.040.000 VND. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn cổ phần đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND	%	Triệu VND	%
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.473.520.957	85,51	1.473.520.957	97,96
Các cổ đông khác	249.691.247	14,49	30.617.205	2,04
	1.723.212.204	100,00	1.504.138.162	100,00

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
USD	4.236.153	3.688.945
KWR	1.892.000	211.266
JPY	45.000	60.000
HKD	2.000	800
EUR	1.685	2.659
AUD	2.200	2.840
THB	-	4.100

Cam kết thuê hoạt động

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Trong vòng một năm	53.161	24.297
Trong vòng hai đến năm năm	186.670	66.199
Sau năm năm	1.493.217	387.107
	1.733.048	477.603

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản

Công ty đã ký kết các Phụ lục của Hợp đồng mua bán biệt thự/căn hộ khách sạn về việc cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản của Công ty. Theo thỏa thuận đã được ký kết trong Phụ lục hợp đồng này với khách hàng, trong vòng 10 năm đầu tiên đối với các biệt thự và trong vòng 3-5 năm đối với căn hộ khách sạn kể từ ngày bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê tối thiểu đối với các bất động sản này. Như đã trình bày tại Thuyết minh số 04, ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh đối với các Cấu phần Biệt thự biển cho Công ty Nam An theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Theo đó, Công ty Nam An có trách nhiệm chi trả cho Công ty phần lỗ hoạt động kinh doanh vận hành Cấu phần hợp tác của dự án mà Công ty làm Chủ đầu tư bao gồm cả phần giá trị khoản thu nhập cam kết mà Công ty phải thanh toán cho các chủ sở hữu biệt thự biển.

27. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	1.399.701	1.349.894
Doanh thu khác	-	24.875
	1.399.701	1.374.769
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	392	42
	392	42
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.399.309	1.374.727
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	257.649	148.781

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	1.193.702	2.290.648
Giá vốn khác	-	24.847
	1.193.702	2.315.495

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	231.900	328.313
Chi phí nhân công	416.635	562.465
Chi phí khấu hao tài sản cố định	343.801	412.043
Chi phí dịch vụ mua ngoài	531.489	1.271.586
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(1.223.056)	(7)
Chi phí khác bằng tiền	22.954	169.369
	323.723	2.743.769

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>tới ngày 31/03/2024</u>	<u>Từ ngày 01/01/2023</u> <u>tới ngày 31/03/2023</u>
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	34.505	96.349
Cổ tức, lợi nhuận được chia	195	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.523	53.956
Doanh thu hoạt động tài chính khác	87	22.480
	38.310	172.785

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>tới ngày 31/03/2024</u>	<u>Từ ngày 01/01/2023</u> <u>tới ngày 31/03/2023</u>
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi vay	230.492	670.285
Chi phí phát hành trái phiếu	27.664	33.278
Lỗ chênh lệch tỷ giá	232.924	380
Chi phí tài chính khác	13.666	10.841
	504.746	714.784

32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>tới ngày 31/03/2024</u>	<u>Từ ngày 01/01/2023</u> <u>tới ngày 31/03/2023</u>
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	120.085	145.346
Chi phí khấu hao TSCĐ	16.754	24.286
Chi phí dịch vụ mua ngoài	106.777	73.836
Chi phí dự phòng	(1.223.056)	(7)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	12.107	68.842
	(967.333)	312.303
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	34.358	47.579
Chi phí khấu hao TSCĐ	316	8.196
Chi phí dịch vụ mua ngoài	62.680	60.196
	97.354	115.971

33. THU NHẬP KHÁC

	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>tới ngày 31/03/2024</u>	<u>Từ ngày 01/01/2023</u> <u>tới ngày 31/03/2023</u>
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập từ chuyển giao quyền kiểm soát Cầu phần hợp tác kinh doanh (Chi tiết tại Thuyết minh 4b)	1.656.191	-
Tiền phạt thu được	4.166	133
Các khoản khác	3.608	3.513
	1.663.965	3.646

34. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	17.443	3.136
Các khoản khác	10.332	941
	27.775	4.077

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	244.709	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	244.709	-

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	2.245.340	(1.911.472)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(1.021.795)	351.697
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	1.223.251	194
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	201.456	351.891
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.223.545	(1.559.775)
Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	1.223.545	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	244.709	-

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập tính thuế. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			564.604	306.440
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	251.833	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	129.622	113.422

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Số cuối kỳ</u> <u>Triệu VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>Triệu VND</u>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	74.900	68.375
Công ty TNHH Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	42.171	63.941
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	16.200	16.200
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	9.898	5.092
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	8.419	9.636
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Công ty có chung chủ sở hữu	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	7.383	5.609
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty có chung chủ sở hữu	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	6.881	3.864
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.916	2.821
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.389	843
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.328	1.136
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.603	3.565
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.371	-
Quỹ Thiện Tâm	Chung chủ sở hữu	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.106	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.021	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	2.059
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Công ty có chung chủ sở hữu	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	4.039
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.563	5.838
Trả trước cho người bán ngắn hạn			133.848	76.858
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	61.000	-
Công Ty TNHH Sản xuất Và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	4.811	4.865
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	3.024	1.547
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	230	5.663
Phải thu ngắn hạn khác			3.200.877	665.140
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ	2.980.632	-
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty	Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	15.728	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Số cuối kỳ</u> <u>Triệu VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>Triệu VND</u>
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	167.417	58.638
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Suối Hoa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	25.654	21.615
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ	9.236	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu chi hộ	620	283.483
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	-	255.676
Công ty Cổ phần Phát triển GS Cù Chi	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	536	33.649
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	-	10.770
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	1.054	1.309
Phải thu dài hạn khác			30.287	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	28.782	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	1.505	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)			813.780	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	812.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	1.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	780	-
Phải thu về cho vay dài hạn (i)			401.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	340.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	61.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn			3.629.506	5.209.182
Hoạt động hợp tác kinh doanh với	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.454.705	4.941.850
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	72.625	149.647
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Du lịch Phúc An	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	40.513	33.682
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	35.773	37.615
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin và hạ tầng truyền dẫn VINITIS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	4.393	124

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Số cuối kỳ</u> <u>Triệu VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>Triệu VND</u>
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	6.784	5.970
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	4.522	9.170
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình	Công ty con	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.084	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.022	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.375	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.068	5.330
Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	29	15.402
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.613	10.392
Phải trả ngắn hạn khác			93.874	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả khác	63.545	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả khác	30.321	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	8	-
Phải trả dài hạn khác			929.538	539.538
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	297.224	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	242.314	242.314
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	200.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	190.000	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	-	100.000
Nhận ứng trước khách hàng			-	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	-	-

(i) Phản ánh các khoản cho vay các bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay.

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau:

	Mối quan hệ	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		
Mua hàng hóa và dịch vụ		25.314	4.126
Cung cấp dịch vụ		16.870	5.886
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		14.409	13.754
Nhận tiền vay		-	10.675.500
Thanh toán gốc vay		-	9.257.082
Nhận chuyển nhượng cổ phần SADO		-	5.730.253
Chi phí lãi vay		-	116.038
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty		
Mua hàng hóa và dịch vụ		38.877	59.440
Cung cấp dịch vụ		37.504	34.082
Bù lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư		369.873	388.475
Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư		214.540	201.868
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		87	44
Cho vay		1.561.000	-
Thu hồi khoản cho vay		688.000	-
Thu nhập lãi vay		28.782	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		12.914	2.937
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.639	6.185
Giao dịch bán cổ phần VMI		-	882.000
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)		
Cung cấp dịch vụ		82.134	103
Mua hàng hóa và dịch vụ		44.266	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty trong cùng tập đoàn (Không còn là bên liên quan từ ngày 18 tháng 12 năm 2023)		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	11.014
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		3.229	2.981
Công ty cổ phần VIN3s	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		3.721	7.093
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		45.918	62.568
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	159

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

	Mối quan hệ	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Lãi cho vay		-	8.137
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		377	18.614
Cung cấp dịch vụ		3.483	1.776
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		259	108
Cung cấp dịch vụ		1.123	669
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		2.440	1.962
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.300	3.824
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		4.766	1.256
Bán cổ phần VMI		-	18.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		5.362	1.747
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.503	3.342
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		4.431	4.529
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		13.550	9.268
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		10.755	10.125
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		1.962	1.139
Cung cấp dịch vụ		1.641	911
Thu nhập khác		910	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)		
Cung cấp dịch vụ		6.159	-
Cho vay		340.000	-
Lãi cho vay		1.453	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty có chung chủ sở hữu		
Cung cấp dịch vụ		24.050	27.960
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	20
Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)		
Mua hàng hóa và dịch vụ		82	-
Cung cấp dịch vụ		870	-
Cho vay		1.000	-
Lãi cho vay		29	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Suối Hoa	Công ty trong cùng tập đoàn		

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

	Mối quan hệ	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		4.039	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con		
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		6.210	6.210
Thanh toán gốc vay		-	300
Chi phí lãi vay		-	505
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		140	-
Cung cấp dịch vụ		1.442	1.292
Nhận khoản vay		-	9.480.000
Chi phí lãi vay		-	128.661
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		138	-
Nhận khoản vay		-	6.880.000
Chi phí lãi vay		-	78.054
Thanh toán khoản vay		-	7.177.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		202	77
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	1.020
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		218	295
Mua hàng hóa và dịch vụ		3.544	6.076
Công ty Cổ phần VinBrain	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		50	478
Quỹ Thiện Tâm	Chung chủ sở hữu		
Cung cấp dịch vụ		1.657	441
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	6
Công ty Cổ phần Giải pháp công nghệ thông tin và Hạ tầng truyền dẫn VINITIS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		124	48
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.126	4.444
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		463	935
Công ty cổ phần Vinbigdata	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		149	178
Mua hàng hóa và dịch vụ		150	1.330
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Công ty có chung chủ sở hữu		
Cung cấp dịch vụ		2.713	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

	Mối quan hệ	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Mua hàng hóa và dịch vụ		948	-
Thu nhập khác		166	-
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture	Công ty có chung chủ sở hữu		
Cung cấp dịch vụ		161	25
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		40	8
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		558	59
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		412	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		86	-
Cho vay		780	-
Lãi cho vay		23	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		122	-
Cung cấp dịch vụ		-	12
Cho vay		-	5.829.000
Thu hồi khoản cho vay		-	967.000
Lãi cho vay		-	84.094
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển tài năng Bóng đá Việt Nam	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		100	-
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		469	-
VinFast Auto Canada Inc.	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		107	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		25	27
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		71	24
Nhận khoản vay		-	1.000.000
Chi phí lãi vay		-	15.068
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		7	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		1	4
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận khoản vay		-	1.907.425
Chi phí lãi vay		-	13.048

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

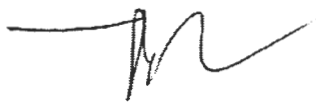
		Kỳ này	Kỳ trước
		Triệu VND	Triệu VND
Thanh toán gốc vay	Mối quan hệ	-	111.000
Công ty Cổ phần Công nghệ sinh học Vinbiocare	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ	Công ty trong cùng tập đoàn	-	22
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công Nghệ Cao VINMEDTECH	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận khoản Vay	Công ty trong cùng tập đoàn	-	296.500
Chi phí lãi vay		-	3.396
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		51	
VinFast Auto Canada Inc.	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		107	
Vingroup Investment Pte. Ltd.,	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thanh toán gốc vay		-	545.400
Chi phí lãi vay		-	9.862

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty được hưởng trong kỳ như sau:

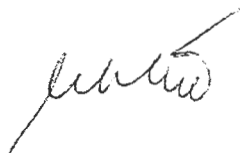
	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	3.794	405
Ban Kiểm soát	1.250	226
	5.044	631

37. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cần phải điều chỉnh hay trình bày thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Đinh Minh Hằng
Người lập biểu



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 6 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024



CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang,
Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 58

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang,
Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thu Hằng
Ông Đặng Thanh Thủy

Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh
Bà Lê Thúy Anh
Ông Marc Villiers Townsend
Bà Võ Thị Phương Thảo
Bà Đào Thụy Vân

Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Doerr Juergen Peter
Bà Võ Thị Phương Thảo
Ông Nguyễn Đình Nga
Bà Vũ Thị Kim Hương

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Giám đốc
Giám đốc tài chính (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Trung Lập
Ông Nguyễn Văn Vỹ
Ông Trần Quang Duy
Ông Tạ Duy Khánh
Bà Trần Thu Hương
Bà Ngô Thị Thu Hương

Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang,
Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 6 năm 2024

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 12 -11- 2024
Số chứng thực: 49093-01 Quyển số: SCT/BS



CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Tuấn

Số: 0040 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát
Công ty Cổ phần Vinpearl

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 6 năm 2024, từ trang 05 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 04 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty đã thực hiện một số giao dịch tái cấu trúc và tăng vốn.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

Các vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, với báo cáo kiểm toán độc lập đề ngày 29 tháng 3 năm 2024 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 chưa được kiểm toán.



Phan Ngọc Anh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 1101-2023-001-1

Nguyễn Hương Duy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 5063-2020-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 24 tháng 6 năm 2024

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		13.270.212	13.955.835
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	686.591	2.056.552
1.	Tiền	111		686.591	2.055.055
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	1.497
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	1.552.566	1.537.107
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		1.406.325	1.406.325
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		146.241	130.782
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.577.184	6.125.353
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	947.685	1.698.908
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	703.571	553.196
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	38	852.380	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.145.000	3.944.632
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(71.452)	(71.383)
IV.	Hàng tồn kho	140	10	5.940.521	3.109.895
1.	Hàng tồn kho	141		5.940.521	3.109.895
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		1.513.350	1.126.928
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	170.583	145.627
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.264.149	902.370
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	78.618	78.931

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		48.202.421	30.116.895
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		156.604	80.540
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	38	61.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	95.604	80.540
II. Tài sản cố định	220		38.772.568	23.473.776
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	37.573.813	22.700.478
- Nguyên giá	222		47.990.625	32.858.410
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.416.812)	(10.157.932)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	305.259	311.098
- Nguyên giá	225		346.134	346.134
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(40.875)	(35.036)
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	893.496	462.200
- Nguyên giá	228		1.202.142	766.731
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(308.646)	(304.531)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	614.059	586.150
- Nguyên giá	231		798.215	762.543
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(184.156)	(176.393)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	17	5.256.027	3.993.457
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		5.256.027	3.993.457
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	1.209.106	1.241.713
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.209.106	1.241.713
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.194.057	741.259
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	578.200	703.050
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	1.732	38.209
3. Lợi thế thương mại	269	19	1.614.125	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		61.472.633	44.072.730

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		30.296.673	30.755.907
I. Nợ ngắn hạn	310		23.376.399	23.395.359
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	3.734.361	1.782.919
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	454.285	443.673
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	557.540	491.178
4. Phải trả người lao động	314		5.654	4.655
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	1.181.498	2.661.455
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	90.201	878.397
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	1.774.173	2.394.873
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	15.577.225	13.856.491
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	-	880.437
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.462	1.281
II. Nợ dài hạn	330		6.920.274	7.360.548
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	484.940	1.755.120
2. Phải trả dài hạn khác	337	24	4.136.002	3.489.362
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	-	91.600
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	2.299.332	25.656
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	-	1.998.810

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		31.175.960	13.316.823
I. Vốn chủ sở hữu	410	27	31.175.960	13.316.823
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.232.122	15.041.382
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		17.232.122	15.041.382
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		11.389.128	(2.037.138)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(213.406)	(213.406)
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.763.433	521.449
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/	421a		521.449	(149.203)
(Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước				
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ	421b		2.241.984	670.652
này/năm trước				
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.506	2.359
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		61.472.633	44.072.730
(440=300+400)				

Đinh Minh Hằng
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởngVõ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 6 năm 2024

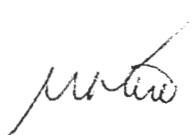
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	30	1.682.514	2.037.836
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		769	42
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	30	1.681.745	2.037.794
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	31	1.435.789	2.861.125
5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		245.956	(823.331)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	3.264.468	173.433
7. Chi phí tài chính	22	34	509.254	722.509
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		234.939	710.763
8. Chi phí bán hàng	25	35	101.500	132.335
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	324.470	360.903
10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		2.575.200	(1.865.645)
11. Thu nhập khác	31		6.776	3.600
12. Chi phí khác	32		43.656	9.387
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(36.880)	(5.787)
14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.538.320	(1.871.432)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	244.709	184
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	51.617	642
17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		2.241.994	(1.872.258)
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của Công ty mẹ	61		2.241.984	(1.872.259)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		10	1
18. Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	37	1.422	(706)


Đinh Minh Hằng
Người lập biểu


Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng


Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 6 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	01	2.538.320	(1.871.432)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	653.403	593.895
Các khoản dự phòng	03	69	(6)
Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	228.134	(53.272)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.228.252)	(119.326)
Chi phí lãi vay	06	234.939	710.763
3. Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	426.613	(739.378)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	345.038	(298.857)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	558.456	562.946
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.091.116)	(2.731.527)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	110.187	(43.365)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(5.730.253)
Tiền lãi vay đã trả	14	(313.931)	(604.422)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(80.064)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(44.817)	(9.584.856)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.436.652)	(801.898)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	8.834	722
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.694.283)	(5.829.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	765.444	967.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.824.924)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	372.607	900.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	33.810	107.668
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(17.775.164)	(4.655.508)

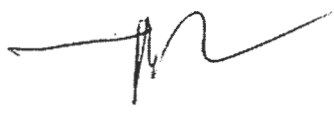
Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

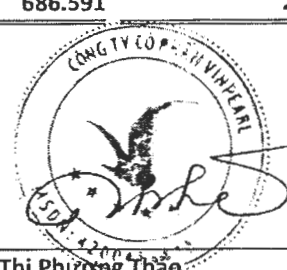
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15.617.006	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.354.947	31.604.407
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(526.161)	(17.362.788)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	16.445.792	14.241.619
 Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(1.374.189)	1.255
 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.056.552	266.048
 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	4.228	117
 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	686.591	267.420


 Đinh Minh Hằng
 Người lập biểu


 Đỗ Mỹ Hương
 Kế toán trưởng


 Võ Thị Phương Thảo
 Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 6 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 26 tháng 7 năm 2006 và các giấy chứng nhận điều chỉnh.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 13.966 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 13.535 người).

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

Ngành nghề theo đăng ký kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, khu sinh thái;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa: Đại lý bán vé máy bay;
- Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống;
- Cung cấp dịch vụ vận tải hành khách đường bộ và đường thủy nội địa;
- Kinh doanh hoạt động vui chơi giải trí;
- Kinh doanh bán buôn và bán lẻ thực phẩm và các loại hình hàng hóa khác;
- Phát triển và kinh doanh bất động sản;
- Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng;
- Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan; và các hoạt động kinh doanh khác.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày bao gồm hoạt động kinh doanh khách sạn và dịch vụ khách sạn, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách, kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực và thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty và các công ty con được thực hiện trong thời gian lớn hơn 12 tháng.

Đối với các hoạt động khác, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty có 18 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 18 chi nhánh) như sau:

STT	Chi nhánh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nha Trang")	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
2	Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Đà Nẵng")	Số 07 Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
3	Chi nhánh Quảng Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Nam")	Đường Võ Chí Công, Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam
4	Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Ninh")	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
5	Chi nhánh Hải Phòng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hải Phòng")	Đảo Vũ Yên, đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An, Hải Phòng, Việt Nam
6	Chi nhánh Bình Định - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Bình Định")	Khu Du lịch Vinpearl Quy Nhơn, Khu kinh tế Nhơn Hội, thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam
7	Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Cần Thơ")	Số 209, đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam
8	Chi nhánh Nghệ An - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nghệ An")	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam
9	Chi nhánh Hà Tĩnh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Tĩnh")	Thôn Hòa Bình, Xã Thịnh Lộc, Huyện Lộc Hà, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam
10	Chi nhánh Hà Nội - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nội")	Số 07, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
11	Chi nhánh Kiên Giang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Kiên Giang")	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang, Việt Nam
12	Chi nhánh Thanh Hóa - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thanh Hóa")	Số 27 Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hoá, Tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam
13	Chi nhánh Quảng Bình - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Bình")	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam
14	Chi nhánh Huế - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Huế")	50A Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam
15	Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh")	Tầng Hầm B2 Và Tầng 47 Đến Tầng 63, Tầng 66 Đến Tầng 77, Tòa Nhà Landmark 81, Khu Đô Thị Vinhomes Central Park, 720A Đường Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
16	Chi nhánh Tây Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Tây Ninh")	Số 90 đường Lê Duẩn, khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tây Ninh
17	Chi nhánh Lạng Sơn - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Lạng Sơn")	Tổ hợp TTTM, khách sạn và nhà phố Shop - House, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam
18	Chi nhánh Hà Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nam")	Tổ hợp thương mại - dịch vụ tổng hợp Hà Nam, Phường Minh Khai, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 10 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 7 công ty con).

Chi tiết thông tin của các công ty con như sau:

Tên công ty con	Ngày thành lập	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu/ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Ngày 20 tháng 11 năm 2018	Thành phố Hà Nội	99,00%	99,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (i)	Ngày 21 tháng 4 năm 2022	Tỉnh Khánh Hòa	99,99%	0,00%	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81 (i)	Ngày 22 tháng 02 năm 2022	Thành phố Hồ Chí Minh	99,99%	0,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa (i)	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thanh Hóa	99,99%	0,00%	Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái.
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình (ii)	Ngày 18 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Quảng Bình	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ (ii)	Ngày 24 tháng 5 năm 2022	Thành phố Cần Thơ	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (ii)	Ngày 20 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Tây Ninh	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (ii)	Ngày 16 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thừa Thiên Huế	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (ii)	Ngày 23 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Hà Nam	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn (ii)	Ngày 13 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Lạng Sơn	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn

- (i) Trở thành công ty con của Công ty từ ngày 29 tháng 02 năm 2024 (xem Thuyết minh số 04).
- (ii) Tại ngày phát hành báo cáo tài chính báo cáo hợp nhất giữa niên độ này, các công ty con này đang thực hiện các thủ tục để giải thể doanh nghiệp và đã hoàn trả lại phần vốn góp cho Công ty.

Hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty là hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký bởi Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới. Trong kỳ, Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với một phần cấu phần hợp tác thuộc hoạt động kinh doanh này (xem Thuyết minh số 04).

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 chưa được kiểm toán.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con của Công ty và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con và hoạt động chịu sự kiểm soát của Công ty được lập cho đến ngày kết thúc kỳ báo cáo. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con và các hợp động đó đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các hoạt động kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các hoạt động kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được hạch toán như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các hoạt động kinh doanh do Công ty kiểm soát được phản ánh theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi giao dịch mua giá rẻ từ việc hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh các kết quả của các hoạt động kinh doanh do Công ty kiểm soát kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Khi mất quyền kiểm soát tại công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty, Công ty dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cầu phần vốn chủ sở hữu khác. Lãi hoặc lỗ phát sinh từ sự kiện này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty trước đó (nếu có) được ghi nhận giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Công ty và các công ty con vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, và các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá gốc theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng. Dự phòng của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư và các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm chi phí hình thành quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng liên quan và chi phí các khu vực chung phân bổ. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và bán sản phẩm.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với các hàng tồn kho khác, Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	03 - 25
Thiết bị văn phòng	03 - 10
Cây trồng và vật nuôi lâu năm	02 - 30
Tài sản cố định khác	02 - 20

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa tiền thu thuần từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

Tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty.

Số năm

Nhà cửa và vật kiến trúc	43
Máy móc và thiết bị	5

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất từ 30 đến 48 năm. Đối với các quyền sử dụng đất lâu dài, Công ty không trích hao mòn.

Phần mềm máy tính và các tài sản cố định vô hình khác

Phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 2 năm đến 12 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc và các bất động sản khác do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và

các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 48
Quyền sử dụng đất	10 - 48
Bất động sản khác	2 - 10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí sửa chữa; chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng; chi phí hoa hồng, tiếp thị; chi phí thuê đất trả trước; Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý chi phí bảo hiểm và các chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng thẻ golf bao gồm các loại chi phí hoa hồng trả cho các nhà cung cấp dịch vụ môi giới bán thẻ Golf. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của thẻ golf.

Chi phí liên quan đến thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định pháp luật hiện hành và các chi phí phát sinh liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê trả trước thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Chi phí liên quan đến thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các chi phí trả trước khác là các công cụ dụng cụ xuất dùng và chi phí khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho người sử dụng lao động trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được người sử dụng lao động chi trả trợ cấp thôi việc. Mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân tháng

theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp đường thẳng. Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều niên độ kế toán cho hàng hóa hay dịch vụ bao gồm phí dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ khách sạn, vui chơi và phí thường niên chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu.

Doanh thu dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận

Thu nhập được chia từ lợi nhuận (không bao gồm chi phí lãi vay) của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí bù lỗ (không bao gồm chi phí khấu hao và chi phí lãi vay) và thu nhập cam kết cố định phải trả cho hợp đồng kinh doanh khách sạn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty thực hiện khai thác hoạt động kinh doanh

Doanh thu chi phí từ hoạt động kinh doanh vui chơi, giải trí được ghi nhận là doanh thu, giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và các khoản đầu tư

Lãi tiền gửi, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, số dư cho vay và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là chiết khấu thương mại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong kỳ báo cáo nhưng đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong kỳ báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. MỘT SỐ GIAO DỊCH TÁI CẤU TRÚC VÀ TĂNG VỐN TRONG KỲ HOẠT ĐỘNG

a. Giao dịch phát hành thêm cổ phiếu và nhận chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con

Trong kỳ hoạt động, Công ty đã phát hành thêm cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty (xem Thuyết minh số 27).

Trên cơ sở Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10 tháng 01 năm 2024, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 2A/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 19 tháng 02 năm 2024, đã thông qua chủ trương về nhận chuyển nhượng cổ phần tại một số công ty. Tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024, Công ty đã sử dụng số tiền góp vốn thu được từ một số nhà đầu tư xác định để thanh toán tiền mua cổ phần sở hữu bởi các nhà đầu tư xác định này tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang, cụ thể như sau:

- 160.546.580 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81;
- 68.698.000 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa;
- 291.875.100 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang.

Tính đến ngày 29 tháng 02 năm 2024, các giao dịch mua cổ phần tại các công ty con nêu trên đã được hoàn tất theo các điều khoản của các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần liên quan.

Giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của các công ty con tại ngày Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con như sau:

Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang			
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	67.960	-	67.960
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	105.445	-	105.445
Trả trước cho người bán ngắn hạn	53.647	-	53.647
Phải thu ngắn hạn khác	2.285	-	2.285
Hàng tồn kho	2.110.782	1.239.941	3.350.723
Chi phí trả trước ngắn hạn	14.713	-	14.713
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	258.619	-	258.619
Tài sản cố định hữu hình	3.543.752	6.701.444	10.245.196
Tài sản cố định vô hình	10.904	21.534	32.438
Bất động sản đầu tư cho thuê	12.337	23.335	35.672
Xây dựng cơ bản dở dang	395.199	707.199	1.102.398
Chi phí trả trước dài hạn	21.411	-	21.411
Nợ phải trả ngắn hạn	(3.888.721)	-	(3.888.721)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(1.738.691)	(1.738.691)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	2.708.333	6.954.762	9.663.095
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	2.708.315	6.954.715	9.663.030
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			656.299
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			10.319.329

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển
Khách sạn Landmark 81

	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	57.594	-	57.594
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	17.902	-	17.902
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.480	-	2.480
Phải thu ngắn hạn khác	110.211	-	110.211
Phải thu về cho vay dài hạn	81.000	-	81.000
Hàng tồn kho	900	-	900
Chi phí trả trước ngắn hạn	1.764	-	1.764
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	383	-	383
Tài sản cố định hữu hình	1.361.270	1.865.295	3.226.565
Tài sản cố định vô hình	123.377	169.058	292.435
Xây dựng cơ bản dở dang	3.142	-	3.142
Chi phí trả trước dài hạn	5.351	-	5.351
Phải thu dài hạn khác	1.598	-	1.598
Nợ phải trả ngắn hạn	(169.465)	-	(169.465)
Nợ phải trả dài hạn khác	(3.830)	-	(3.830)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(406.871)	(406.871)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	1.593.677	1.627.482	3.221.159
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	1.593.657	1.627.462	3.221.119
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			463.635
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			3.684.754

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa			
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.894	-	6.894
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	743	-	743
Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	-	7
Phải thu ngắn hạn khác	46.388	-	46.388
Hàng tồn kho	2.000	-	2.000
Chi phí trả trước ngắn hạn	212	-	212
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	55.280	-	55.280
Tài sản cố định hữu hình	518.142	508.000	1.026.142
Tài sản cố định vô hình	57.996	56.862	114.858
Chi phí trả trước dài hạn	2.900	-	2.900
Nợ phải trả ngắn hạn	(18.368)	-	(18.368)
Nợ phải trả dài hạn khác	(21.158)	-	(21.158)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(112.972)	(112.972)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	651.036	451.890	1.102.926
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	651.017	451.877	1.102.894
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			507.759
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			1.610.653

b. Chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh

Chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh liên quan tới dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư

Ngày 01 tháng 01 năm 2020, Công ty ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc") để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư theo hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới ("HĐHTĐT 2020"). Dựa trên các điều khoản của hợp đồng, hoạt động hợp tác đầu tư này được xác định là chịu sự kiểm soát 100% của Công ty.

Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (HĐHTKD) ba bên với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An ("Công ty Nam An") và Công ty Du lịch Phú Quốc liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển cho khách hàng mua biệt thự biển tại các dự án bất động sản biệt thự biển của Du lịch Phú Quốc tại Phú Quốc ("Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư") ("Thỏa thuận sửa đổi 2024"). Cấu phần hợp tác này được bao gồm trong hoạt động kinh doanh mà Công ty kiểm soát theo HĐHTĐT 2020.

Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận trước thuế như được quy định trong Thỏa thuận sửa đổi năm 2024. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư. Dựa trên các điều khoản của Thỏa thuận sửa đổi 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư và Công ty chỉ đóng vai trò là công ty quản lý.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của hoạt động này tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị ghi nhận tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.279
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	9.736
Phải thu ngắn hạn khác	-
Hàng tồn kho	19.334
Chi phí trả trước ngắn hạn	4.292
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17.794
Phải thu dài hạn khác	124
Tài sản cố định hữu hình	46.288
Tài sản cố định vô hình	1.005
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.644
Chi phí trả trước dài hạn	61.917
Thuế thu nhập hoãn lại	68.462
Nợ phải trả ngắn hạn	(1.683.634)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(26.666)
Nợ phải trả dài hạn	(2.182.360)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được đã chuyển giao	(3.644.785)
Giá trị nợ phải trả vẫn thuộc nghĩa vụ của Công ty (i)	(1.714.743)
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh số 33)	1.930.042

(i) Phản ánh nghĩa vụ phải trả cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh của Cầu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư cho Công ty Nam An. Do đó, tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty vẫn có nghĩa vụ thanh toán khoản phải trả nêu trên.

Chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh liên quan tới dự án biệt thự biển tại các tỉnh thành do Công ty làm chủ đầu tư

Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (HĐHTKD) với Công ty Nam An liên quan đến kinh doanh dịch vụ lưu trú, du lịch và có quyền khai thác, sử dụng, kinh doanh cầu phần Condotel/Biệt thự biển các dự án do Công ty là chủ đầu tư ("Cầu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư") ("HĐHTKD năm 2024").

Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận trước thuế như được quy định trong HĐHTKD năm 2024. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành Cầu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư. Dựa trên các điều khoản của HĐHTKD năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với Cầu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư và chỉ đóng vai trò là công ty quản lý.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của hoạt động này tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị ghi nhận tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.329
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	218.435
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.862
Phải thu ngắn hạn khác	1.766
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(83)
Hàng tồn kho	16.125
Chi phí trả trước ngắn hạn	10.067
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	3.042
Phải thu dài hạn khác	90
Tài sản cố định hữu hình	223.081
Tài sản cố định vô hình	1.366
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.307
Chi phí trả trước dài hạn	39.771
Nợ phải trả ngắn hạn	(2.672.403)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(78.715)
Nợ phải trả dài hạn	(2.292.324)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được đã chuyển giao	(4.502.284)
Giá trị nợ phải trả vẫn thuộc nghĩa vụ của Công ty (i)	(3.279.228)
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh số 33)	1.223.056

(i) Phản ánh nghĩa vụ phải trả cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh của Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư cho Công ty Nam An. Do đó, tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty vẫn có nghĩa vụ thanh toán khoản phải trả nêu trên.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền mặt	11.428	48.543
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	603.032	2.002.487
Tiền đang chuyển	72.131	4.025
Các khoản tương đương tiền	-	1.497
	686.591	2.056.552

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Triệu VND	Giá gốc	Dự phòng	Triệu VND
a. Ngắn hạn	1.552.566	-	4.314.808	1.537.107	-	4.032.525
a1. Chứng khoán kinh doanh	1.406.325	-	4.168.567	1.406.325	-	3.901.743
Cổ phiếu	1.406.325	-	4.168.567	1.406.325	-	3.901.743
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	1.406.325	-	4.168.567	1.406.325	-	3.901.743
a2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)	146.241	-	146.241	130.782	-	130.782
Ngắn hạn	146.241	-	146.241	130.782	-	130.782
- Tiền gửi có kỳ hạn	146.241	-	146.241	130.782	-	130.782
b. Dài hạn	1.209.106	-		1.241.713	-	
b1. Đầu tư khác	1.209.106	-		1.241.713	-	
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	1.209.106	-	(*)	1.241.713	-	(*)
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (iii)	689.106	-	(*)	689.106	-	(*)
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Suối Hoa (iii)	180.000	-	(*)	180.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Vinhomes (iii)	340.000	-	(*)	372.607	-	(*)

- (i) Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 cần được trình bày. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("VIC") trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán với lãi suất từ 3,7%/năm đến 7,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: lãi suất từ 4,8%/năm đến 7,6%/năm). Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đến ngày đáo hạn xấp xỉ giá trị ghi sổ do tính chất ngắn hạn của các khoản đầu tư này.
- (iii) Phản ánh khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các công ty con trong Tập đoàn ("các đối tác") để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng các công trình khách sạn tại các dự án do các đối tác là chủ đầu tư. Theo thỏa thuận hợp đồng, các đối tác cam kết chuyển nhượng toàn bộ công trình khách sạn cùng với quyền sử dụng đất gắn liền với công trình khách sạn cho Công ty khi đủ điều kiện chuyển giao.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các hợp đồng hợp tác đầu tư này để trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Vinhomes	130.317	113.422
Khác	817.368	1.585.486
	947.685	1.698.908
Trong đó:		
Phải thu khách hàng bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	315.682	306.440

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Tuyên Quang	117.312	102.312
Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Vincons Windows (tên trước đây là Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Vincons 2)	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	61.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Việt Global	37.970	7.836
Khác	422.506	378.265
	703.571	553.196
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	134.248	76.858

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu chênh lệch thu chi theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An	617.838	-
Phải thu về chi phí chi hộ	164.506	595.199
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	166.904	165.331
Khác	195.752	3.184.102
	1.145.000	3.944.632
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	191.484	665.140
b. Dài hạn		
Tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng	90.919	75.919
Khác	4.685	4.621
	95.604	80.540
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	29.823	-

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	4.521.843	-	1.625.952	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng (i)	1.298.706		1.320.038	
Nguyên liệu, vật liệu	108.792	-	149.909	-
Công cụ, dụng cụ	7.921	-	9.600	-
Thành phẩm	2.983	-	4.312	-
Hàng hoá	276	-	84	-
	5.940.521	-	3.109.895	-

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí chung được phân bổ khác như chi phí sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế và các chi phí liên quan khác để phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự và các hạng mục bất động sản khác để bán thuộc các dự án bất động sản của Công ty.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ và dụng cụ	57.494	18.474
Chi phí hoa hồng, dịch vụ	31.264	15.853
Chi phí sửa chữa và bảo trì	25.354	25.886
Các khoản khác	56.471	85.414
	170.583	145.627
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng thẻ golf	135.732	164.101
Chi phí thuê đất trả trước	144.684	147.201
Chi phí sửa chữa lớn	126.813	164.340
Công cụ và dụng cụ	77.024	174.591
Các khoản khác	93.947	52.817
	578.200	703.050

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	Số cuối năm
	Triệu VND		Triệu VND	Triệu VND		Triệu VND
a. Các khoản phải thu						
Thuế thu nhập doanh nghiệp	78.931	-	-	-	(313)	78.618
	78.931	-	-	-	(313)	78.618
b. Các khoản phải trả						
Thuế giá trị gia tăng	52.794	7.751	160.519	(50.950)	(23.920)	146.194
Thuế thu nhập doanh nghiệp	93.171	-	244.709	(80.064)	(413)	257.403
Thuế thu nhập cá nhân	53.704	5.924	72.348	(45.163)	(2.464)	84.349
Thuế nhà thầu nước ngoài	28.382	1.968	27.009	(26.063)	-	31.296
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuê đất	3.059	-	56.228	(57.593)	-	1.694
Các loại thuế khác	260.068	38	90.707	(314.027)	(182)	36.604
	491.178	15.681	651.520	(573.860)	(26.979)	557.540



359
GT
HT
TOL
HT
NA
-16

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu kỳ	22.118.459	8.059.876	980.171	90.821	722.563	886.520	32.858.410
Tăng trong kỳ	5.891	7.821	2.064	667	-	4.414	20.857
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	733.010	531.924	-	280	-	613	1.265.827
Tăng do mua công ty con	9.939.745	3.746.777	87.256	92.606	218.417	413.103	14.497.904
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	(271.511)	(186.083)	(95.120)	(5.889)	(671)	(38.389)	(597.663)
Thanh lý	(5.663)	(18.057)	(503)	(5.603)	-	(24.884)	(54.710)
Số dư cuối kỳ	32.519.931	12.142.258	973.868	172.882	940.309	1.241.377	47.990.625
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu kỳ	4.758.792	3.959.080	517.210	64.772	415.879	442.199	10.157.932
Khấu hao trong kỳ	284.185	223.792	21.001	3.523	11.895	67.512	611.908
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	(116.681)	(113.356)	(66.323)	(5.686)	(515)	(25.733)	(328.294)
Thanh lý, nhượng bán	(442)	(14.571)	(498)	(2.262)	(6.920)	(41)	(24.734)
Số dư cuối kỳ	4.925.854	4.054.945	471.390	60.347	420.339	483.937	10.416.812
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu kỳ	17.359.667	4.100.796	462.961	26.049	306.684	444.321	22.700.478
Tại ngày cuối kỳ	27.594.077	8.087.313	502.478	112.535	519.970	757.440	37.573.813

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 1.795 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.702 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng của một số công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một số công ty cùng chung chủ sở hữu. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 30.027 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 17.311 tỷ VND).

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	235.188	110.946	346.134
Số dư cuối kỳ	235.188	110.946	346.134
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	8.049	26.987	35.036
Khấu hao trong kỳ	1.355	4.484	5.839
Số dư cuối kỳ	9.404	31.471	40.875
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	227.139	83.959	311.098
Tại ngày cuối kỳ	225.784	79.475	305.259

Công ty thuê khách sạn tại Quảng Bình theo hợp đồng thuê tài sản với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Khoản tiền thuê được thanh toán một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, tài sản cố định thuê tài chính có giá trị còn lại là khoảng 305 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2023: khoảng 311 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của một công ty liên quan trong Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Phần mềm máy tính Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	471.468	271.806	23.457	766.731
Tăng trong kỳ	-	8.084	177	8.261
Tăng do mua công ty con	406.667	13.507	19.557	439.731
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	-	(12.581)	-	(12.581)
Số dư cuối kỳ	878.135	280.816	43.191	1.202.142
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	85.562	210.463	8.506	304.531
Khấu hao trong kỳ	3.467	9.808	1.050	14.325
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	-	(10.210)	-	(10.210)
Số dư cuối kỳ	89.029	210.061	9.556	308.646
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	385.906	61.343	14.951	462.200
Tại ngày cuối kỳ	789.106	70.755	33.635	893.496

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 113 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 117 tỷ VND).

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc Triệu VND	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	594.249	168.294	762.543
Tăng do mua công ty con	30.478	5.194	35.672
Số dư cuối kỳ	624.727	173.488	798.215
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	143.288	33.105	176.393
Trích khấu hao trong kỳ	6.872	891	7.763
Số dư cuối kỳ	150.160	33.996	184.156
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	450.961	135.189	586.150
Tại ngày cuối kỳ	474.567	139.492	614.059

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty bao gồm:

- Cầu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel;
- Cầu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Beach Front Condotel;
- Bất động sản cho thuê khác tại Vinpearl Nam Hội An;
- Nhà phố thương mại cho thuê tại Phú Quốc; và
- Hạ tầng phố mua sắm tại dự án công viên văn hóa Vinwonder Nha Trang.

Công ty đã thế chấp một số bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản tiền vay dài hạn từ các ngân hàng của một công ty cùng chung chủ sở hữu. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 28.154 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0 tỷ VND).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty đã sử dụng cầu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel và dự án Vinpearl Beach Front Condotel để hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Công ty Cổ phần Vincom Retail ("bên đối tác"), các công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư này.

Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023 Triệu VND
Số đầu kỳ	3.993.457	5.007.600
Tăng trong kỳ	1.449.101	876.274
Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con (Thuyết minh 4a)	1.105.540	-
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 4b)	(15.951)	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.265.827)	(89.371)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(10.293)	-
Số cuối kỳ	5.256.027	5.794.503

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	2.260.162	611.728
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	762.207	744.791
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	695.471	695.471
Các dự án khác	1.538.187	1.941.467
	5.256.027	3.993.457

18. THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Thuế suất	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		Triệu VND	Triệu VND
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi hợp nhất hoạt động kinh doanh	20%	-	36.475
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong kỳ	20%	1.732	1.734
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.732	38.209

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Thuế suất	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		Triệu VND	Triệu VND
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	20%	2.258.534	-
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi hợp nhất hoạt động kinh doanh	20%	15.284	-
Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất xây khách sạn và biệt thự dự án Vinpearl Đà Nẵng	20%	25.514	25.656
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		2.299.332	25.656

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-
Tăng do mua công ty con	463.635	656.299	507.759	1.627.693
Số dư cuối kỳ	463.635	656.299	507.759	1.627.693
HAO MÒN				
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-
Phân bổ trong kỳ	3.865	5.471	4.232	13.568
Số dư cuối năm kỳ	3.865	5.471	4.232	13.568
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	459.770	650.828	503.527	1.614.125

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (*)	1.457.032	-
Phải trả cho các đối tượng khác	2.277.329	1.782.919
	3.734.361	1.782.919

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	181.497	333.650
--	---------	---------

(*) Phản ánh nghĩa vụ phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc liên quan tới Cấu phần hợp tác kinh doanh tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát cho Công ty Nam An.

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sản vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	319.704	321.727
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	98.412	85.750
Khác	36.169	36.196
	454.285	443.673

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	83	-
--	----	---

Chi tiết theo đối tượng như sau:

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty TNHH Bất Động Sản Newvision	33.463	36.103
Khác	420.822	407.570
	454.285	443.673

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (i)	125.401	1.717.963
Chi phí xây dựng	575.049	248.024
Chi phí tiền lương trích trước	145.150	278.348
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	65.798	144.790
Chi phí trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	52.725	59.929
Chi phí phải trả khác	217.375	212.401
	1.181.498	2.661.455

(i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua căn hộ khách sạn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua biệt thự biển và căn hộ khách sạn) theo chương trình quản lý và sử dụng biệt thự biển (từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 trở về trước) và căn hộ để cho thuê theo hợp đồng mua bán và các phụ lục kèm theo.

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	16.099	808.609
Doanh thu thẻ Golf nhận trước	37.513	47.462
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	36.589	22.326
	90.201	878.397
b. Dài hạn		
Doanh thu thẻ Golf nhận trước	387.181	393.479
Doanh thu cho thuê nhận trước	97.038	83.218
Doanh thu chưa thực hiện khác	721	1.278.423
	484.940	1.755.120

24. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (i)	767.200	767.200
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	256.970	1.119.081
Quỹ bảo trì phải trả cho Ban quản lý dự án Vinpearl Empire Condotel và Vinpearl Beach Front Condotel	132.605	148.956
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	100.000
Phải trả về các khoản thu hộ	-	88.741
Các khoản phải trả, phải nộp khác	617.398	170.895
	1.774.173	2.394.873

(i) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần NOVA Phú Sa để chuyển nhượng một dự án xây dựng cơ bản dở dang.

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Phải trả công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	1.766.169	1.766.169
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	929.538	539.538
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	737.891	892.686
Phải trả lãi nhận đặt cọc	-	283.810
Các khoản phải trả, phải nộp khác	702.404	7.159
	4.136.002	3.489.362

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan	929.538	539.538
---	----------------	----------------

(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)

(i) Phản ánh các khoản phải trả liên quan tới hợp đồng hợp tác đầu tư năm 2020 để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư.

(ii) Phản ánh các khoản nhận đặt cọc từ các đối tác để đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư và theo các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng một số dự án xây dựng cơ bản dở dang.

(iii) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận nguyên tắc về hợp tác kinh doanh được ký với Công ty trong năm 2016. Theo thỏa thuận nguyên tắc này, các khoản nhận đặt cọc hưởng lãi suất 8%/năm cho tới thời điểm ký kết hợp đồng hợp tác. Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (xem Thuyết minh số 04) để thay thế thỏa thuận nguyên tắc nói trên liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự và căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty tại Nha Trang và Đà Nẵng. Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ được quy định trong thỏa thuận. Khoản đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc năm 2016 được chuyển thành khoản góp vốn ban đầu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh năm 2024.

25. VAY VÀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

a. Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	Số đầu kỳ			Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Triệu VND	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Triệu VND
		Số có khả năng trả nợ					Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.232.801	1.232.801	1.849.947	334.561	4.986	2.753.173	2.753.173
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	469.767	469.767	743.351	248.201	-	964.917	964.917
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	299.957	299.957	-	-	-	299.957	299.957
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	236.406	236.406	160.126	78.360	4.986	323.158	323.158
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	210.671	210.671	339.328	-	-	549.999	549.999
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	-	112.142	-	-	112.142	112.142
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	16.000	16.000	-	8.000	-	8.000	8.000
Cá nhân cho vay số 01	-	-	416.000	-	-	416.000	416.000
Cá nhân cho vay số 02	-	-	79.000	-	-	79.000	79.000
Vay dài hạn tới hạn trả	100.000	100.000	-	100.000	-	-	-
(được trình bày ở phần vay dài hạn)							
Trái phiếu đến kỳ hạn	12.523.690	12.523.690	72.986	-	227.376	12.824.052	12.824.052
(được trình bày ở phần vay dài hạn)							
	13.856.491	13.856.491	1.922.933	434.561	232.362	15.577.225	15.577.225

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Ngân hàng	Số cuối kỳ			Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Nguyên tệ	Số dư nguyên tệ	VND tương đương Triệu VND			
1	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	triệu VND	964.918	964.917	- Trả nợ gốc cuối kỳ khi hết thời hạn trả nợ theo Khế ước nhận nợ; - Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i)
2	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	triệu VND	549.999	549.999	- Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25; - Trả gốc khi hết thời hạn trả nợ theo khế ước nhận nợ.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i), (ii)
3	Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	USD	9.820.606	245.240	- Gốc trả khi đáo hạn; - Lãi trả hàng tháng.	8,2% đến 8,38%	(iii)
		triệu VND	77.918	77.918		6,55%	
4	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	triệu VND	299.957	299.957	- Gốc trả khi đáo hạn - Lãi trả hàng tháng	14,50%	(i)
5	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	triệu VND	112.142	112.142	- Nợ gốc có thể trả 1 lần hoặc nhiều lần được thực hiện ngay khi có giao dịch chuyển tiền/nộp tiền mặt vào (ghi có) Tài khoản thấu chi của bên của công ty; - Trả lãi: Định kỳ hàng tháng vào ngày làm việc cuối cùng của tháng.	7%/năm	(i), (ii)
6	Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	triệu VND	8.000	8.000	Thanh toán cả gốc và lãi vay vào thời điểm đáo hạn	12%	(iii)
7	Cá nhân cho vay số 01	triệu VND	416.000	416.000	Thanh toán cả gốc và lãi vay vào thời điểm đáo hạn. Thời hạn vay là 12 tháng	7%	(iii)
8	Cá nhân cho vay số 02	triệu VND	79.000	79.000	Thanh toán cả gốc và lãi vay vào thời điểm đáo hạn. Thời hạn vay là 12 tháng	7%	(iii)

(i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản như sau:

- Một số quyền sử dụng đất được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con khác trong Tập đoàn;
- Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số các công ty con khác trong Tập đoàn.

(ii) Các khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP;

(iii) Các khoản vay không có tài sản đảm bảo.

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	191.600	191.600	-	191.600	-	-	-
Trái phiếu phát hành	12.523.690	12.523.690	72.986	-	227.376	12.824.052	12.824.052
	12.715.290	12.715.290	72.986	191.600	227.376	12.824.052	12.824.052
Trong đó:							
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	12.623.690	12.623.690				12.824.052	12.824.052
- Số phải trả trên 12 tháng	91.600	91.600				-	-

Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành trái phiếu	Loại tiền	Năm đáo hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			Triệu VND	Triệu VND
BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore (i)	USD	(i)	10.824.052	10.526.288
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (ii)	VND	2024	2.000.000	1.997.402

- (i) Phản ánh khoản trái phiếu hoán đổi được tư vấn phát hành bởi BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore trong tháng 9 năm 2021. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất năm cố định là 3,25% (kỳ trước: 3,25%) và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP - Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP tại bất kỳ thời điểm nào bắt đầu từ ngày 01 tháng 11 năm 2021 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 21 tháng 9 năm 2026.

Trái phiếu đáo hạn vào năm 2026. Tuy nhiên, theo các điều khoản phát hành, các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 103,16% so với mệnh giá vào ngày 21 tháng 9 năm 2024. Dựa trên các điều kiện thị trường, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng, khả năng các trái chủ yêu cầu mua lại trái phiếu vào ngày 21 tháng 9 năm 2024 là tương đối chắc chắn. Theo đó, khoản trái phiếu hoán đổi đã được phân loại là nợ ngắn hạn tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 và ngày 31 tháng 3 năm 2024. Khoản phụ trội tương ứng mà Công ty sẽ phải trả cho các trái chủ theo các điều khoản trái phiếu được ghi nhận vào tài khoản Chi phí tài chính (Thuyết minh 34).

- (ii) Phản ánh khoản trái phiếu được tư vấn phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương. Trong kỳ, các khoản trái phiếu này chịu lãi suất 10,575%/năm. Khoản trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn		
	Ngắn hạn Triệu VND	Dài hạn Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư đầu kỳ	880.437	1.998.810	2.879.247
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh	(880.437)	(1.998.810)	(2.879.247)
Số dư cuối kỳ	-	-	-

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác của chủ sở hữu	(Lũy kế)/ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023							
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	26.525.322	1.381.597	10.994	(213.346)	(19.238.848)	4.342	8.470.061
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(1.872.259)	1	(1.872.258)
Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2023	26.525.322	1.381.597	10.994	(213.346)	(21.111.107)	4.343	6.597.803
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024							
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	15.041.382	(2.037.138)	2.177	(213.406)	521.449	2.359	13.316.823
Phát hành cổ phần phổ thông (*)	2.190.740	13.426.266	-	-	-	-	15.617.006
Nhận chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	137	137
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.241.984	10	2.241.994
Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2024	17.232.122	11.389.128	2.177	(213.406)	2.763.433	2.506	31.175.960

(*) Tại ngày 10 tháng 01 năm 2024, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) của Công ty nhằm tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC và thông qua phương án sử dụng vốn nhằm bổ sung nguồn vốn đầu tư (góp vốn, mua cổ phần tại các công ty khác, đầu tư vào các dự án) và vốn lưu động của Công ty. Tại ngày 27 tháng 02 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ theo kết quả chào bán thêm cổ phần theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT-VP JSC. Theo đó, tổng số cổ phần chào bán thành công là 219.074.042 cổ phần phổ thông, trong đó bao gồm 218.847.042 cổ phần riêng lẻ Công ty đã nhận được tiền góp vốn bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024 từ một số nhà đầu tư xác định với giá chào bán theo thỏa thuận; và 227.000 cổ phần ESOP phát hành cho người lao động đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện và được lựa chọn mua cổ phần theo Quy chế phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động với giá chào bán theo mệnh giá. Việc sử dụng nguồn vốn thu được từ cổ phần phát hành cho một số nhà đầu tư xác định được trình bày ở Thuyết minh số 04.

Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.723.212.204	1.504.138.162
Cổ phiếu phổ thông	1.723.212.204	1.504.138.162

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 70 ngày 15 tháng 3 năm 2024, vốn điều lệ của Công ty là 17.232.122.040.000 VND. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn cổ phần đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND	%	Triệu VND	%
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	14.735.210	85,51	14.735.210	97,96
Các cổ đông khác	2.496.912	14,49	306.172	2,04
	17.232.122	100,00	15.041.382	100,00

28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
USD	6.697.628	5.514.929
JPY	45.000	70.000
EUR	1.685	4.260
AUD	1.700	2.840
KWR	212.000	211.266
HKD	2.000	800
THB	-	4.100

Cam kết thuê hoạt động

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Trong vòng một năm	53.161	24.297
Trong vòng hai đến năm năm	189.306	68.834
Sau năm năm	2.154.852	1.046.106
	2.397.319	1.139.237

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản

Công ty đã ký kết các Phụ lục của Hợp đồng mua bán biệt thự/căn hộ khách sạn về việc cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản của Công ty. Theo thỏa thuận đã được ký kết trong Phụ lục hợp đồng này với khách hàng, trong vòng 10 năm đầu tiên đối với các biệt thự và trong vòng 3-5 năm đối với căn hộ khách sạn kể từ ngày bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê tối thiểu đối với các bất động sản này. Như đã trình bày tại Thuyết minh số 04, ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh đối với các Cầu phần Biệt thự biển cho Công ty Nam An theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Theo đó, Công ty Nam An có trách nhiệm chi trả cho Công ty phần lỗ hoạt động kinh doanh vận hành Cầu phần hợp tác của dự án mà Công ty làm Chủ đầu tư bao gồm cả phần giá trị khoản thu nhập cam kết mà Công ty phải thanh toán cho các chủ sở hữu biệt thự biển.

29. BÁO CÁO BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC VÀ THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Báo cáo bộ phận theo loại hình kinh doanh

Chỉ tiêu	Kinh doanh dịch vụ, khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng bộ phận đã báo cáo Triệu VND	Loại trừ Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.213.283	-	-	2.213.283	(531.538)	1.681.745
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.967.327)	-	-	(1.967.327)	531.538	(1.435.789)
Lợi nhuận/Lỗ gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	245.956	-	-	-	-	245.956
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	245.956	-	-	-	-	245.956
Thu nhập/(Lỗ) thuần không phân bổ						2.292.364
Lợi nhuận thuần trước thuế						2.538.320
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(296.326)
Lợi nhuận thuần sau thuế						2.241.994
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.347.141	-	24.875	2.372.016	(334.222)	2.037.794
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(3.170.472)	-	(24.875)	(3.195.347)	334.222	(2.861.125)
Lợi nhuận/Lỗ gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(823.331)	-	-	-	-	(823.331)
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	(823.331)	-	-	-	-	(823.331)
Thu nhập/(Lỗ) thuần không phân bổ						(1.048.101)
Lợi nhuận thuần trước thuế						(1.871.432)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(826)
Lợi nhuận thuần sau thuế						(1.872.258)

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí và các hoạt động liên quan trên địa bàn khắp cả nước thông qua các công ty con và các chi nhánh của Công ty. Do đó, toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

30. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>tới ngày 31/03/2024</u>	<u>Từ ngày 01/01/2023</u> <u>tới ngày 31/03/2023</u>
	<u>Triệu VND</u>	<u>Triệu VND</u>
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	1.682.514	2.037.836
	1.682.514	2.037.836
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	769	42
	769	42
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.681.745	2.037.794

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>tới ngày 31/03/2024</u>	<u>Từ ngày 01/01/2023</u> <u>tới ngày 31/03/2023</u>
	<u>Triệu VND</u>	<u>Triệu VND</u>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	1.435.789	2.861.125
	1.435.789	2.861.125

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>tới ngày 31/03/2024</u>	<u>Từ ngày 01/01/2023</u> <u>tới ngày 31/03/2023</u>
	<u>Triệu VND</u>	<u>Triệu VND</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	336.728	398.313
Chi phí nhân công	466.593	562.465
Chi phí khấu hao tài sản cố định	653.403	593.895
Chi phí dịch vụ mua ngoài	358.854	1.271.586
Chi phí khác bằng tiền	46.181	528.104
	1.861.759	3.354.363

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>tới ngày 31/03/2024</u>	<u>Từ ngày 01/01/2023</u> <u>tới ngày 31/03/2023</u>
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 4a)	3.221.560	-
Lãi tiền gửi và cho vay	36.473	96.330
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.614	54.622
Doanh thu phân bổ liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu	-	22.466
Doanh thu tài chính khác	821	15
	3.264.468	173.433

34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>tới ngày 31/03/2024</u>	<u>Từ ngày 01/01/2023</u> <u>tới ngày 31/03/2023</u>
	Triệu VND	Triệu VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	234.008	359
Chi phí đi vay	234.939	710.763
Chi phí liên quan đến khoản trái phiếu hoán đổi	27.664	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	550	546
Chi phí tài chính khác	12.093	10.841
	509.254	722.509

35. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>tới ngày 31/03/2024</u>	<u>Từ ngày 01/01/2023</u> <u>tới ngày 31/03/2023</u>
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	128.311	171.406
Chi phí vật liệu quản lý	11.315	5.491
Chi phí khấu hao	23.975	33.192
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	13.568	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	141.751	133.382
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.550	17.432
	324.470	360.903
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	28.252	49.494
Chi phí hoa hồng	15.514	12.878
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.117	61.247
Chi phí bán hàng khác	617	8.716
	101.500	132.335

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	244.709	184
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	51.617	642
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	296.326	826

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập tính thuế. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Cổ đông Công ty mẹ (triệu VND)	2.241.984	(1.872.259)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	1.577.162.843	2.652.532.166
Lãi /(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.422	(706)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được xác định như sau:

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Cổ phần phổ thông đã phát hành năm trước mang sang đầu kỳ này	1.504.138.162	2.652.532.166
Ảnh hưởng của số cổ phần phổ thông phát hành thêm trong kỳ (*)	73.024.681	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	1.577.162.843	2.652.532.166

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 27, trong kỳ, Công ty phát hành thêm tổng cộng 219.074.042 cổ phiếu riêng lẻ cho các cổ đông xác định và cho người lao động, thông qua chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) của Công ty. Do đó, số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong kỳ là 1.577.162.843 cổ phiếu.

38. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			315.682	306.440
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	130.885	113.422
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp dịch vụ	75.309	68.375
Công ty TNHH Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	43.300	63.941
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	16.200	16.200
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	10.148	5.092
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	8.645	9.636
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Công ty có chung chủ sở hữu	Phải thu về cung cấp dịch vụ	6.602	5.609
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty có chung chủ sở hữu	Phải thu về cung cấp dịch vụ	6.881	3.864
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	5.401	2.821
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	2.389	843
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	2.328	1.136
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	1.734	3.565
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	1.371	-
Quý Thiện Tâm	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	1.106	
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	446	2.059
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Công ty có chung chủ sở hữu	Phải thu về cung cấp dịch vụ	42	4.039
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	2.895	5.838
Trả trước cho người bán ngắn hạn			134.248	76.858
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	61.000	-
Công ty TNHH Sản xuất Và Kinh doanh Phần mềm VínHMS	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	5.054	4.865
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	3.285	1.547
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	126	5.663

Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn khác		191.484	665.140
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn	164.537	58.638
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Suối Hoa	Công ty trong cùng tập đoàn	25.654	21.615
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	620	283.483
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng tập đoàn		255.676
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn	536	33.649
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	-	10.770
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	137	1.309
Phải thu dài hạn khác		29.823	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn	28.782	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt (từ tháng 4/2024 sáp nhập thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart)	Công ty trong cùng tập đoàn	989	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	52	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)		852.380	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn	812.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn	780	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt (từ tháng 4/2024 sáp nhập thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart)	Công ty trong cùng tập đoàn	39.600	-
Phải thu về cho vay dài hạn (i)		61.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn	61.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn		181.497	333.650
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	75.263	149.647
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	70.582	37.615
Công Ty Cổ phần Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Tầng Truyền Dẫn VINITIS	Công ty trong cùng tập đoàn	7.130	124

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	19.336	5.970
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	4.522	9.170
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.422	1.004
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.999	5.330
Công ty TNHH Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	29	15.402
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	-	100.000
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.214	9.388
Phải trả dài hạn khác			929.538	539.538
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	297.224	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	242.314	242.314
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	200.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	190.000	-
Nhận ứng trước khách hàng			83	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Nhận ứng trước của khách hàng về cung cấp dịch vụ	83	-

(i) Phản ánh các khoản cho vay các bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay.

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

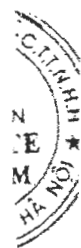
	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023 Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		
Mua hàng hóa và dịch vụ		25.878	4.126
Cung cấp dịch vụ		16.882	5.886
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		14.409	13.754
Nhận tiền vay		-	10.675.500
Thanh toán gốc vay		-	9.257.082
Nhận chuyển nhượng cổ phần SADO		-	5.730.253
Chi phí lãi vay		-	116.038

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
		Triệu VND	Triệu VND
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		522	855
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.096	2.702
Cho vay		1.561.000	-
Thu hồi khoản cho vay		688.000	-
Thu nhập lãi vay		28.782	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		13.369	3.430
Mua hàng hóa và dịch vụ		7.990	6.185
Giao dịch bán cổ phần VMI		-	882.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty trong cùng tập đoàn (Không còn là Công ty trong cùng Tập đoàn từ ngày 18 tháng 12 năm 2023)		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	11.014
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		3.229	2.981
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		45.918	62.568
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	159
Lãi cho vay		-	8.137
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.614	21.998
Cung cấp dịch vụ		3.665	2.017
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		259	108
Cung cấp dịch vụ		1.166	669
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		2.828	2.677
Mua hàng hóa và dịch vụ		3.225	3.913
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		4.766	1.257
Bán cổ phần VMI		-	18.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		5.466	1.769
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.550	3.708
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		4.431	4.259
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		13.574	9.268

Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC	10.755	10.125
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư	1.962	1.139
Cung cấp dịch vụ	2.703	1.068
Thu nhập khác	910	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công ty trong đô thị Suối Hoa cùng tập đoàn		
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.039	3.995
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Công ty trong VinES cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ	140	-
Cung cấp dịch vụ	1.442	1.292
Nhận khoản vay	-	9.480.000
Chi phí lãi vay	-	128.661
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Công ty trong Xanh cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ	138	-
Nhận khoản vay	-	6.880.000
Thanh toán gốc vay	-	7.177.000
Chi phí lãi vay	-	78.054
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Công ty trong Phát triển Thiên Niên Kỹ cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ	45	45
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng Công ty trong VINCSS cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ	202	77
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	1.020
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh Công ty trong doanh Phần mềm VinhMS cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ	218	295
Mua hàng hóa và dịch vụ	4.058	6.403
Công ty Cổ phần VinBrain Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ	50	478
Quý Thiện Tâm Chung chủ sở hữu		
Cung cấp dịch vụ	1.657	441
Mua hàng hóa và dịch vụ	21	17
Công ty Cổ phần Giải pháp công nghệ Công ty trong thông tin và Hạ tầng truyền dẫn VINITIS cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ	158	48
Mua hàng hóa và dịch vụ	5.473	4.475
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng Công ty trong dụng trí tuệ nhân tạo VinAI cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ	463	935

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
		Triệu VND	Triệu VND
Công ty cổ phần Vinbigdata	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		149	178
Mua hàng hóa và dịch vụ		150	1.330
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Công ty có chung chủ sở hữu		
Cung cấp dịch vụ		2.856	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.073	-
Thu nhập khác		166	-
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture	Công ty có chung chủ sở hữu		
Cung cấp dịch vụ		161	25
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		40	8
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		558	59
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		412	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		223	-
Cho vay		780	-
Lãi cho vay		23	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		213	17
Cung cấp dịch vụ		-	12
Cho vay		-	5.829.000
Thu hồi khoản cho vay		-	967.000
Lãi cho vay		-	84.094
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển tài năng Bóng đá Việt Nam	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		100	-
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		469	-
VinFast Auto Canada Inc.	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		107	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		25	27

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
		Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng	Công ty trong cùng tập đoàn		
VinES Hà Tĩnh			
Cung cấp dịch vụ		71	24
Nhận khoản cho vay		-	1.000.000
Lãi cho vay		-	15.068
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		7	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		1	4
Vingroup Investment Pte Ltd,	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thanh toán gốc vay		-	545.400
Chi phí lãi vay		-	9.862
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận khoản cho vay		-	1.907.425
Lãi cho vay		-	13.048
Thanh toán gốc vay		-	111.000
Công ty Cổ phần Công nghệ sinh học Vinbiocare	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		-	22
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công Nghệ Cao VINMEDTECH	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận khoản Vay		-	296.500
Chi phí lãi vay		-	3.396
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		51	-
Công ty cổ phần VIN3s	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		3.721	7.093
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty có chung chủ sở hữu		
Cung cấp dịch vụ		24.050	27.960
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	20
Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thu nhập từ cho vay		404	-

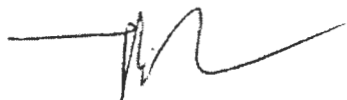


Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty được hưởng trong kỳ hoạt động như sau:

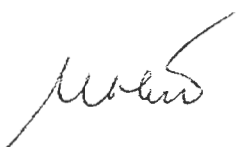
	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023 Triệu VND
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	3.794	405
Ban Kiểm soát	1.250	226
	5.044	631

39. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này cần phải điều chỉnh hay trình bày thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.



Đinh Minh Hằng
Người lập biểu



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 6 năm 2024



CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

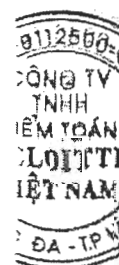
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 54



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thu Hằng
Ông Đặng Thanh Thủy

Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh
Bà Lê Thúy Anh
Ông Marc Villiers Townsend
Bà Võ Thị Phương Thảo
Bà Đào Thụy Vân

Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

Ban Tổng Giám đốc

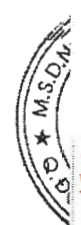
Ông Doerr Juergen Peter
Bà Võ Thị Phương Thảo
Ông Nguyễn Đình Nga
Bà Vũ Thị Kim Hường

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Giám đốc
Giám đốc tài chính (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Trung Lập
Ông Nguyễn Văn Vỹ
Ông Trần Quang Duy
Ông Tạ Duy Khánh
Bà Trần Thu Hương
Bà Ngô Thị Thu Hương

Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)



CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang,
Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

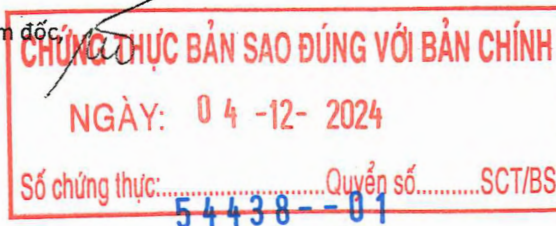
Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc:



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2024



CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

Số: 0205 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát
Công ty Cổ phần Vinpearl

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2024, từ trang 05 đến trang 54, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 04 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã thực hiện một số giao dịch tái cấu trúc và tăng vốn.

Kết luận soát xét của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, với báo cáo kiểm toán độc lập đề ngày 29 tháng 3 năm 2024 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán khác, với báo cáo soát xét đề ngày 29 tháng 8 năm 2023 đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.



Phan Ngọc Anh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 1101-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		11.901.122	12.439.789
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	454.968	1.878.394
1. Tiền	111		454.169	1.876.897
2. Các khoản tương đương tiền	112		799	1.497
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.557.627	1.537.107
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	1.406.325	1.406.325
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	151.302	130.782
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.245.469	4.954.416
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	672.211	728.638
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.159.527	438.413
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	36	319.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	3.100.906	3.793.091
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.175)	(5.726)
IV. Hàng tồn kho	140	10	3.542.086	3.054.811
1. Hàng tồn kho	141		3.542.086	3.054.811
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.100.972	1.015.061
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	157.429	106.553
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		897.693	862.658
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	45.850	45.850

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		48.967.184	32.388.570
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.258.295	79.685
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	36	1.161.310	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	96.985	79.685
II. Tài sản cố định	220		15.985.560	15.352.901
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	15.318.429	14.665.875
- Nguyên giá	222		23.807.320	22.545.767
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.488.891)	(7.879.892)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	319.324	333.152
- Nguyên giá	225		339.375	339.375
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(20.051)	(6.223)
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	347.807	353.874
- Nguyên giá	228		624.609	609.456
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(276.802)	(255.582)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	563.871	578.760
- Nguyên giá	231		752.571	752.571
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(188.700)	(173.811)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.402.984	3.839.462
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	3.402.984	3.839.462
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	27.343.717	12.065.840
1. Đầu tư vào công ty con	251		16.112.460	497.724
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.231.257	11.568.116
VI. Tài sản dài hạn khác	260		412.757	471.922
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	411.023	470.188
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.734	1.734
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		60.868.306	44.828.359

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		27.481.454	28.561.030
I. Nợ ngắn hạn	310		24.147.140	25.221.862
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	5.152.594	6.553.784
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	356.659	339.625
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	389.890	367.030
4. Phải trả người lao động	314		3.890	3.359
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	2.001.228	1.783.837
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	479.073	496.489
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	1.750.378	1.433.090
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	14.012.088	13.856.491
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	-	386.876
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.340	1.281
II. Nợ dài hạn	330		3.334.314	3.339.168
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	858.937	1.077.947
2. Phải trả dài hạn khác	337	22	2.475.377	1.333.441
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	-	91.600
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	-	836.180

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

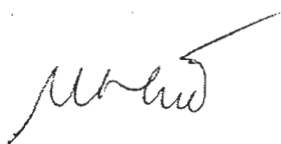
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		33.386.852	16.267.329
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	33.386.852	16.267.329
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.232.122	15.041.382
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		17.232.122	15.041.382
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.506.313	1.080.047
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.646.240	143.723
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		143.723	(386.712)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm nay	421b		1.502.517	530.435
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		60.868.306	44.828.359



Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	2.965.229	3.053.921
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.031	684
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	27	2.963.198	3.053.237
4. Giá vốn hàng bán	11	28	2.484.200	4.905.448
5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		478.998	(1.852.211)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	69.481	3.088.695
7. Chi phí tài chính	22	31	971.882	1.649.257
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		451.963	1.530.424
8. Chi phí bán hàng	25	32	198.066	264.138
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	(605.999)	593.756
10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		(15.470)	(1.270.667)
11. Thu nhập khác	31	33	1.674.449	45.927
12. Chi phí khác	32	34	61.312	41.362
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.613.137	4.565
14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.597.667	(1.266.102)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	35	95.150	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	29	-	175
17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		1.502.517	(1.266.277)


Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu


Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng


Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

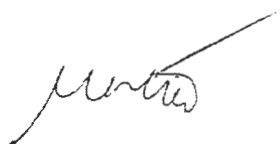
CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	01	1.597.667	(1.266.102)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	689.439	729.033
Các khoản dự phòng	03	(1.222.607)	14.489
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	442.412	1.552
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.702.538)	(3.073.981)
Chi phí lãi vay	06	451.963	1.530.424
3. Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	256.336	(2.064.585)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	857.499	322.894
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(487.275)	39.048
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.643.643	(1.754.329)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	18.762	83.477
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(5.730.253)
Tiền lãi vay đã trả	14	(402.065)	(1.423.693)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.708)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.876.192	(10.527.441)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.660.730)	(661.711)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.394	28.720
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.006.100)	(6.197.680)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.506.270	2.394.516
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.650.484)	(1.673.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	372.607	6.911.618
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	37.937	2.616
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(18.398.106)	805.079

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15.617.006	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	2.864.053	58.368.665
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.391.343)	(48.725.408)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	15.089.716	9.643.257
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(1.432.198)	(79.105)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.878.394	260.092
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	8.772	1.718
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	454.968	182.705


Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởngVõ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 26 tháng 7 năm 2006 và các giấy chứng nhận điều chỉnh.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 10.843 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.180 người).

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

Ngành nghề theo đăng ký kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, khu sinh thái;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa: Đại lý bán vé máy bay;
- Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống;
- Cung cấp dịch vụ vận tải hành khách đường bộ và đường thủy nội địa;
- Kinh doanh hoạt động vui chơi giải trí;
- Kinh doanh bán buôn và bán lẻ thực phẩm và các loại hình hàng hóa khác;
- Phát triển và kinh doanh bất động sản;
- Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng;
- Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan; và các hoạt động kinh doanh khác.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày bao gồm hoạt động kinh doanh khách sạn và dịch vụ khách sạn, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách, kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực và thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

Đối với các hoạt động khác, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có 18 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 18 chi nhánh) như sau:

STT	Chi nhánh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nha Trang")	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
2	Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Đà Nẵng")	Số 07 Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
3	Chi nhánh Quảng Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Nam")	Đường Võ Chí Công, Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam
4	Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Ninh")	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
5	Chi nhánh Hải Phòng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hải Phòng")	Đảo Vũ Yên, đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An, Hải Phòng, Việt Nam
6	Chi nhánh Bình Định - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Bình Định")	Khu Du lịch Vinpearl Quy Nhơn, Khu kinh tế Nhơn Hội, thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam
7	Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Cần Thơ")	Số 209, đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam
8	Chi nhánh Nghệ An - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nghệ An")	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam
9	Chi nhánh Hà Tĩnh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Tĩnh")	Thôn Hòa Bình, Xã Thịnh Lộc, Huyện Lộc Hà, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam
10	Chi nhánh Hà Nội - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nội")	Số 07, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
11	Chi nhánh Kiên Giang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Kiên Giang")	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang, Việt Nam
12	Chi nhánh Thanh Hóa - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thanh Hóa")	Số 27 Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hoá, Tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam
13	Chi nhánh Quảng Bình - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Bình")	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam
14	Chi nhánh Huế - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Huế")	50A Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam
15	Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh")	Tầng Hầm B2 Và Tầng 47 Đến Tầng 63, Tầng 66 Đến Tầng 77, Tòa Nhà Landmark 81, Khu Đô Thị Vinhomes Central Park, 720A Đường Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
16	Chi nhánh Tây Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Tây Ninh")	Số 90 đường Lê Duẩn, khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tây Ninh
17	Chi nhánh Lạng Sơn - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Lạng Sơn")	Tổ hợp TTTM, khách sạn và nhà phố Shophouse, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam
18	Chi nhánh Hà Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nam")	Tổ hợp thương mại - dịch vụ tổng hợp Hà Nam, Phường Minh Khai, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 10 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 7 công ty con).

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

Chi tiết thông tin của các công ty con của Công ty như sau:

STT	Tên công ty con	Ngày thành lập	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu/ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
				Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Ngày 20 tháng 11 năm 2018	Thành phố Hà Nội	99,00%	99,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn
2	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (i)	Ngày 21 tháng 4 năm 2022	Tỉnh Khánh Hòa	99,99%	0,00%	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81 (i)	Ngày 22 tháng 02 năm 2022	Thành phố Hồ Chí Minh	99,99%	0,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa (i)	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thanh Hóa	99,99%	0,00%	Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái
5	Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình (ii)	Ngày 18 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Quảng Bình	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
6	Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ (ii)	Ngày 24 tháng 5 năm 2022	Thành phố Cần Thơ	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
7	Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (ii)	Ngày 20 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Tây Ninh	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
8	Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (ii)	Ngày 16 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thừa Thiên Huế	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
9	Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (ii)	Ngày 23 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Hà Nam	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
10	Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn (ii)	Ngày 13 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Lạng Sơn	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn

- (i) Trở thành công ty con của Công ty từ ngày 29 tháng 02 năm 2024.
- (ii) Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, các công ty con này đang thực hiện các thủ tục để giải thể doanh nghiệp và đã hoàn trả lại phần vốn góp cho Công ty.

Hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty là hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký bởi Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Du lịch Phú Quốc theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới. Trong kỳ, Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với một phần cấu phần hợp tác được bao gồm trong hoạt động kinh doanh này (xem Thuyết minh số 04).

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá gốc theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trên cơ sở dự thu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng. Dự phòng của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này. Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có) trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư và các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm chi phí hình thành quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng liên quan và chi phí các khu vực chung phân bổ. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và bán sản phẩm.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với các hàng tồn kho khác, Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải	03 - 25
Thiết bị văn phòng	03 - 10
Cây trồng và vật nuôi lâu năm	02 - 30
Tài sản cố định khác	02 - 20

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa tiền thu thuần từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

Tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty.

Số năm

Nhà cửa và vật kiến trúc
Máy móc và thiết bị

43
5

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất từ 30 đến 48 năm. Đối với các quyền sử dụng đất không xác định thời hạn, Công ty không trích hao mòn.

Phần mềm máy tính và các tài sản cố định vô hình khác

Phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 2 năm đến 12 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc và các bất động sản khác do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 48
Quyền sử dụng đất	10 - 48
Bất động sản khác	2 - 10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng thẻ golf; chi phí sửa chữa; chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng; chi phí hoa hồng, tiếp thị; chi phí thuê đất trả trước; tiền trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý; chi phí bảo hiểm và các chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng thẻ golf bao gồm các loại chi phí hoa hồng trả cho các nhà cung cấp dịch vụ môi giới bán thẻ golf. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của thẻ golf.

Chi phí liên quan đến thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định pháp luật hiện hành và các chi phí phát sinh liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê trả trước thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Chi phí liên quan đến thuê đất trả trước được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các chi phí trả trước khác bao gồm các công cụ dụng cụ xuất dùng, tiền trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý, chi phí bảo hiểm và chi phí khác. Các chi phí này được thanh toán trước và phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho người sử dụng lao động trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được người sử dụng lao động chi trả trợ cấp thôi việc. Mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu; và
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp đường thẳng. Theo đó, khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán cho hàng hóa hay dịch vụ bao gồm phí dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ khách sạn, vui chơi và phí thường niên chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu.

Doanh thu dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận

Thu nhập được chia từ lợi nhuận (không bao gồm chi phí lãi vay) của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Chi phí bù lỗ (không bao gồm chi phí khấu hao và chi phí lãi vay) và thu nhập cam kết cố định phải trả cho hợp đồng kinh doanh khách sạn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh trong đó Công ty thực hiện khai thác hoạt động kinh doanh

Doanh thu chi phí từ hoạt động kinh doanh vui chơi, giải trí được ghi nhận là doanh thu, giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và các khoản đầu tư

Lãi tiền gửi và lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, số dư cho vay và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là chiết khấu thương mại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong kỳ báo cáo nhưng đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong kỳ báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. MỘT SỐ GIAO DỊCH TÁI CẤU TRÚC VÀ TĂNG VỐN TRONG KỲ HOẠT ĐỘNG

a. Giao dịch phát hành thêm cổ phiếu và nhận chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con

Trong kỳ hoạt động, Công ty đã phát hành thêm cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty (xem Thuyết minh số 25).

Trên cơ sở Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10 tháng 01 năm 2024, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 2A/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 19 tháng 02 năm 2024, đã thông qua chủ trương về nhận chuyển nhượng cổ phần trong một số công ty. Tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024, Công ty đã sử dụng số tiền góp vốn thu được từ một số nhà đầu tư xác định để thanh toán tiền mua cổ phần sở hữu bởi các nhà đầu tư xác định này tại Công ty Cổ

phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang, cụ thể như sau:

- 160.546.580 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81;
- 68.698.000 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa; và
- 291.875.100 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang.

Tính đến ngày 29 tháng 02 năm 2024, các giao dịch mua cổ phần tại các công ty con nêu trên đã được hoàn tất theo các điều khoản của các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần liên quan.

b. Chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh

Chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh liên quan tới dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư

Ngày 01 tháng 01 năm 2020, Công ty ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 20200101/HĐHT-ĐT/DLPQ-VP với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc") để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư theo hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới ("HĐHTĐT 2020"). Dựa trên các điều khoản của hợp đồng, hoạt động hợp tác đầu tư này được xác định là chịu sự kiểm soát 100% của Công ty.

Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (HĐHTKD) ba bên với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An ("Công ty Nam An") và Công ty Du lịch Phú Quốc liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển cho khách hàng mua biệt thự biển tại các dự án bất động sản biệt thự biển của Du lịch Phú Quốc tại Phú Quốc ("Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư") ("Thỏa thuận sửa đổi 2024"). Cấu phần hợp tác này được bao gồm trong hoạt động kinh doanh mà Công ty kiểm soát theo HĐHTĐT 2020.

Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận trước thuế như được quy định trong Thỏa thuận sửa đổi năm 2024. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư. Dựa trên các điều khoản của Thỏa thuận sửa đổi 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư và chỉ đóng vai trò là công ty quản lý.

Chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh liên quan tới dự án biệt thự biển tại các tỉnh thành do Công ty làm chủ đầu tư

Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (HĐHTKD) với Công ty Nam An liên quan đến kinh doanh dịch vụ lưu trú, du lịch và có quyền khai thác, sử dụng, kinh doanh cấu phần Condotel/ Biệt thự biển thuộc các dự án do Công ty là chủ đầu tư ("Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư") ("HĐHTKD năm 2024").

Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận trước thuế như được quy định trong HĐHTKD năm 2024. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư. Dựa trên các điều khoản của HĐHTKD năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư và chỉ đóng vai trò là công ty quản lý.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền mặt	12.609	13.302
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	431.668	1.859.570
Tiền đang chuyển	9.892	4.025
Các khoản tương đương tiền	799	1.497
	454.968	1.878.394

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Triệu VND Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Triệu VND Giá trị hợp lý
Chứng khoán kinh doanh	1.406.325	-	3.604.301	1.406.325	-	3.901.743
Cổ phiếu	1.406.325	-	3.604.301	1.406.325	-	3.901.743
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	1.406.325	-	3.604.301	1.406.325	-	3.901.743
	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá gốc	Triệu VND Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá gốc	Triệu VND Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)		151.302	151.302		130.782	130.782
Ngắn hạn		151.302	151.302		130.782	130.782
- Tiền gửi có kỳ hạn		151.302	151.302		130.782	130.782

- (i) Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("VIC") trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày kết thúc kỳ kế toán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán với lãi suất từ 3,4%/năm đến 6,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: lãi suất từ 4,8%/năm đến 7,6%/năm). Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đến ngày đáo hạn xấp xỉ giá trị ghi sổ do tính chất ngắn hạn của các khoản đầu tư này.

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Triệu VND Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Triệu VND Giá trị hợp lý
c. Đầu tư tài chính dài hạn	27.343.717	-		12.065.840	-	
c1. Đầu tư vào công ty con	16.112.460	-		497.724	-	
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	10.319.329	-	(*)	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	3.684.754	-	(*)	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	1.610.653	-	(*)	-	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	497.724	-	(*)	497.724	-	(*)
c2. Đầu tư vào đơn vị khác.	11.231.257	-		11.568.116	-	
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với các công ty	11.231.257	-		11.568.116	-	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	10.326.403	-	(*)	10.326.403	-	(*)
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (ii)	689.106	-	(*)	689.106	-	(*)
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (ii)	215.748	-	(*)	180.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Vinhomes	-	-		372.607	-	(*)

(i) Phản ánh khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc vào ngày 01 tháng 01 năm 2020 để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới. Trong thời gian của hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty có quyền chọn mua một phần hoặc toàn bộ dự án thuộc phạm vi hợp tác. Công ty có quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh này.

Như trình bày tại Thuyết minh số 04, ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận sửa đổi HĐHTĐT 2020 ba bên với Công ty Nam An và Công ty Du lịch Phú Quốc và chuyển quyền kiểm soát đối với một phần thuộc Cấu phần hợp tác theo HĐHTĐT 2020 kể từ ngày thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng Hợp tác đầu tư này.

(ii) Phản ánh khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các công ty con trong Tập đoàn ("các đối tác") để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng các công trình khách sạn tại các dự án do các đối tác là chủ đầu tư. Theo thỏa thuận hợp đồng, các đối tác cam kết chuyển nhượng toàn bộ công trình khách sạn cùng với quyền sử dụng đất gắn liền với công trình khách sạn cho Công ty khi đủ điều kiện chuyển giao.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con và các khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và không có hướng dẫn về định giá hợp lý. Giá trị của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Tình hình hoạt động của các công ty con còn hoạt động trong kỳ như sau:

	Kỳ này		Kỳ trước	
	Giai đoạn	Kết quả kinh doanh	Giai đoạn	Kết quả kinh doanh
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Từ 01/01/2024 tới 30/06/2024	Có lãi	Từ 01/01/2023 tới 30/06/2023	Có lãi
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Từ 01/03/2024 tới 30/06/2024	Có lãi		Không là Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Từ 01/03/2024 tới 30/06/2024	Có lãi	Từ 01/01/2023 tới 28/06/2023	Lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Từ 01/03/2024 tới 30/06/2024	Lỗ	Từ 01/01/2023 tới 28/06/2023	Có lãi

Các công ty con khác đang trong quá trình chờ thanh lý và dừng hoạt động.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	362.547	490.223
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	203.864	203.865
Phải thu từ hoạt động khác	105.800	34.550
	672.211	728.638
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	219.135	306.440

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons	602.970	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Tuyên Quang	112.104	102.312
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons 2)	64.783	64.783
Khác	379.670	271.318
	1.159.527	438.413
Trong đó:		
Trả trước người bán ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	730.707	76.858

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các khoản chi liên quan đến dự án khu vui chơi, giải trí Vinwonders	1.926.516	2.830.299
Phải thu chênh lệch thu chi theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh Doanh Nam An	820.586	-
Các khoản chi hộ	233.870	595.199
Lãi dự thu	41.391	21.615
Khác	78.543	345.978
	3.100.906	3.793.091
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	2.210.232	665.140
b. Dài hạn		
Phải thu Trung tâm Phát triển Quỹ đất Khánh Hòa	55.546	55.546
Đặt cọc ký quỹ dài hạn	3.392	4.621
Khác	38.047	19.518
	96.985	79.685
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	3.811	879

10. HÀNG TỒN KHO

		Số cuối kỳ Triệu VND		Số đầu kỳ Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.162.307	-	1.628.982	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	1.281.962	-	1.320.038	-
Nguyên liệu, vật liệu	88.326	-	94.714	-
Công cụ, dụng cụ	7.101	-	8.066	-
Hàng hóa	2.118	-	2.941	-
Thành phẩm	272	-	70	-
	3.542.086	-	3.054.811	-

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí chung được phân bổ khác như chi phí sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế và các chi phí liên quan khác để phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự và các hạng mục bất động sản khác để bán thuộc các dự án bất động sản của Công ty.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	63.062	17.951
Chi phí hoa hồng, tiếp thị	16.180	13.006
Chi phí bảo hiểm	6.488	9.739
Chi phí sửa chữa	5.711	14.149
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	65.988	51.708
	157.429	106.553
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng thẻ golf	134.117	130.891
Chi phí thuê đất trả trước	91.862	94.854
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	89.986	123.470
Chi phí sửa chữa	61.547	72.456
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý	19.248	19.248
Chi phí trả trước dài hạn khác	14.263	29.269
	411.023	470.188

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ Triệu VND	Số phải nộp trong kỳ Triệu VND	Số đã thực nộp trong kỳ Triệu VND	Số cuối kỳ Triệu VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.850	-	-	45.850
	45.850	-	-	45.850
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	37.575	166.478	(56.171)	147.882
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.277	95.150	(10.708)	94.719
Thuế thu nhập cá nhân	49.464	85.180	(90.321)	44.323
Thuế nhà thầu nước ngoài	25.250	37.402	(45.093)	17.559
Tiền thuê đất	3.059	60.233	(59.310)	3.982
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	241.405	109.485	(269.465)	81.425
	367.030	553.928	(531.068)	389.890

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Tài sản cố định khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu kỳ	15.419.445	5.207.481	823.832	99.071	382.074	613.864	22.545.767
Tăng trong kỳ	5.288	13.069	2.895	1.379	166	601	23.398
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	743.785	533.040	-	-	613	5.260	1.282.698
Thanh lý, nhượng bán	(1.674)	(23.257)	(8.908)	(5.574)	(510)	(4.620)	(44.543)
Phân loại lại	-	(8.246)	8.246	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	16.166.844	5.722.087	826.065	94.876	382.343	615.105	23.807.320
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu kỳ	3.577.078	3.150.851	422.500	80.308	288.211	360.944	7.879.892
Khấu hao trong kỳ	325.522	238.906	31.762	3.542	16.331	23.439	639.502
Thanh lý, nhượng bán	(168)	(20.055)	(5.956)	(2.311)	(504)	(1.509)	(30.503)
Phân loại lại	-	(309)	309	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	3.902.432	3.369.393	448.615	81.539	304.038	382.874	8.488.891
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu kỳ	11.842.367	2.056.630	401.332	18.763	93.863	252.920	14.665.875
Tại ngày cuối kỳ	12.264.412	2.352.694	377.450	13.337	78.305	232.231	15.318.429

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 1.730 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.585 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng của Công ty, các công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một bên liên quan khác. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 8.488 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9.471 tỷ VND).

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	230.595	108.780	339.375
Số dư cuối kỳ	230.595	108.780	339.375
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	1.220	5.003	6.223
Khấu hao trong kỳ	2.710	11.118	13.828
Số dư cuối kỳ	3.930	16.121	20.051
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	229.375	103.777	333.152
Tại ngày cuối kỳ	226.665	92.659	319.324

Công ty thuê khách sạn tại Quảng Bình theo hợp đồng thuê tài sản với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Khoản tiền thuê được thanh toán một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, tài sản cố định thuê tài chính có giá trị còn lại là 319 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 333 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của một công ty liên quan trong Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Phần mềm máy tính Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	326.276	261.875	21.305	609.456
Tăng trong kỳ	-	12.138	3.015	15.153
Số dư cuối kỳ	326.276	274.013	24.320	624.609
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	40.624	206.938	8.020	255.582
Hao mòn trong kỳ	4.356	15.523	1.341	21.220
Số dư cuối kỳ	44.980	222.461	9.361	276.802
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	285.652	54.937	13.285	353.874
Tại ngày cuối kỳ	281.296	51.552	14.959	347.807

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 126 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 117 tỷ VND).

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	584.277	168.294	752.571
Số dư cuối kỳ	584.277	168.294	752.571
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	140.706	33.105	173.811
Khấu hao trong kỳ	13.737	1.152	14.889
Số dư cuối kỳ	154.443	34.257	188.700
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	443.571	135.189	578.760
Tại ngày cuối kỳ	429.834	134.037	563.871

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty bao gồm:

- Cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel;
- Cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Beach Front Condotel;
- Bất động sản cho thuê khác tại Vinpearl Nam Hội An;
- Nhà phố thương mại cho thuê tại Phú Quốc; và
- Hạ tầng phố mua sắm tại dự án công viên văn hóa VinWonders Nha Trang.

Công ty đã thế chấp một số bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản tiền vay dài hạn từ các ngân hàng của một công ty là bên liên quan khác. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 34.895 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0 tỷ VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã sử dụng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel và dự án Vinpearl Beach Front Condotel để hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Công ty Cổ phần Vincom Retail ("bên đối tác"), các công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP - Công ty mẹ của Công ty, và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư này.

Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 nên giá trị hợp lý này chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	810.106	744.791
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	695.471	695.471
Dự án Cảng Phú Quý	411.417	745.891
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	354.901	556.500
Dự án Vinpearl Làng Vân	480.273	472.422
Các dự án khác	650.816	624.387
	3.402.984	3.839.462

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	3.705.336	4.941.850
Công ty TNHH Thương mại và vật liệu xây dựng Việt Anh	79.377	109.084
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Công nghiệp	70.318	138.185
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	111.518	149.647
Công ty TNHH An Bình Stone	79.557	60.082
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	18.925	79.149
Khác	1.087.563	1.075.787
	5.152.594	6.553.784
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	3.933.226	5.232.358

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác liên quan	281.804	260.263
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	38.753	43.230
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khác	36.102	36.132
	356.659	339.625
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	771	-

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (i)	625.781	1.049.550
Chi phí xây dựng dự án trích trước	872.519	235.598
Chi phí tiền lương trích trước	141.506	220.993
Chi phí lãi vay trích trước	106.580	144.790
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.244	5.486
Khác	249.598	127.420
	2.001.228	1.783.837

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua căn hộ khách sạn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua biệt thự biển và căn hộ khách sạn) theo chương trình quản lý và sử dụng biệt thự biển (từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 trở về trước) và căn hộ khách sạn để cho thuê theo hợp đồng mua bán và các phụ lục kèm theo.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	416.518	433.136
Doanh thu thẻ golf nhận trước	42.763	35.837
Khác	19.792	27.516
	479.073	496.489
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	494.087	695.768
Doanh thu thẻ golf nhận trước	290.577	288.015
Doanh thu cho thuê nhận trước	72.114	78.592
Khác	2.159	15.572
	858.937	1.077.947

22. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (i)	767.200	767.200
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan tới các dự án bất động sản	213.184	218.931
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giao	136.744	130.071
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	100.000
Khác	633.250	216.888
	1.750.378	1.433.090

Trong đó:

Phải trả khác cho các bên liên quan	108.493	100.000
(Chi tiết tại Thuyết minh số 36)		

(i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ một đối tác doanh nghiệp để chuyển nhượng một dự án xây dựng cơ bản dở dang.

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Nhận đặt cọc góp vốn, góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	540.952	540.952
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và chuyển nhượng dự án (ii)	1.934.425	591.713
Khác	-	200.776
	2.475.377	1.333.441

Trong đó:

Phải trả khác cho các bên liên quan	1.882.250	539.538
(Chi tiết tại Thuyết minh số 36)		

(i) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận nguyên tắc về hợp tác kinh doanh được ký với Công ty trong năm 2016. Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (xem Thuyết minh số 04) để thay thế thỏa thuận nguyên tắc nói trên liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự và căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty tại Nha Trang và Đà Nẵng. Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ được quy định trong thỏa thuận. Khoản đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc năm 2016 được chuyển thành khoản góp vốn ban đầu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh năm 2024.

(ii) Phản ánh các khoản nhận đặt cọc từ các đối tác để đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư và theo các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng một số dự án xây dựng cơ bản dở dang.

23. VAY VÀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

a. Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND			Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.232.801	1.232.801	3.513.720	(1.849.410)	1.182	2.898.293	2.898.293
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	-	1.186.236	-	-	1.186.236	1.186.236
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	469.767	469.767	898.575	(469.768)	-	898.574	898.574
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	210.671	210.671	455.646	(179.853)	-	486.464	486.464
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	236.406	236.406	323.596	(234.165)	1.182	327.019	327.019
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	299.957	299.957	-	(299.957)	-	-	-
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	16.000	16.000	-	(16.000)	-	-	-
Công ty TNHH Vận tải Sinh thái Vinbus	-	-	349.667	(349.667)	-	-	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	-	-	300.000	(300.000)	-	-	-
Vay dài hạn tới hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn)	100.000	100.000	-	(100.000)	-	-	-
Trái phiếu đến kỳ hạn (được trình bày ở phần vay dài hạn)	12.523.690	12.523.690	144.138	(2.000.000)	445.967	11.113.795	11.113.795
	13.856.491	13.856.491	3.657.858	(3.949.410)	447.149	14.012.088	14.012.088



Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT Ngân hàng	Nguyên tệ	Số cuối kỳ		Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Số dư nguyên tệ	VND tương đương			
1 Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	triệu VND	1.186.236	1.186.236	- Nợ gốc có thể trả 1 lần hoặc nhiều lần được thực hiện ngay khi có giao dịch chuyển tiền/nộp tiền mặt vào (ghi có) Tài khoản thấu chi của bên của công ty; - Trả lãi: Định kỳ hàng tháng vào ngày làm việc cuối cùng của tháng.	7% đến 10,2%/năm	(i), (ii)
2 Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	triệu VND	898.574	898.574	- Trả nợ gốc cuối kỳ khi hết thời hạn trả nợ theo Khế ước nhận nợ; - Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i)
3 Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	triệu VND	486.464	486.464	- Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25; - Trả gốc khi hết thời hạn trả nợ theo khế ước nhận nợ.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i), (ii)
4 Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	USD	9.778.936	249.101	- Gốc trả khi đáo hạn; - Lãi trả hàng tháng.	8,15% đến 8,2%/năm	(iii)
	triệu VND	77.918	77.918		6,5% đến 6,55%/năm	

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản như sau:

- Một số quyền sử dụng đất được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con khác trong Tập đoàn;
- Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số các công ty con khác trong Tập đoàn.

(ii) Các khoản vay được đảm bảo bằng cam kết bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(iii) Các khoản vay không có tài sản đảm bảo.

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

Chi tiết số dư các khoản vay như sau:

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ Triệu VND	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ Triệu VND
Vay dài hạn	191.600	191.600	-	(191.600)	-	-	-
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình</i>	191.600	191.600	-	(191.600)	-	-	-
Trái phiếu phát hành (*)	12.523.690	12.523.690	144.138	(2.000.000)	445.967	11.113.795	11.113.795
	12.715.290	12.715.290	144.138	(2.191.600)	445.967	11.113.795	11.113.795
Trong đó:							
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	12.623.690	12.623.690				11.113.795	11.113.795
- Số phải trả sau 12 tháng	91.600	91.600				-	-

(*) Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành trái phiếu	Loại tiền	Năm đáo hạn	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore (i)	USD	(i)	11.113.795	10.526.288
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	VND	2024	-	1.997.402

- (i) Phản ánh khoản trái phiếu hoán đổi được tư vấn phát hành bởi BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore trong tháng 9 năm 2021. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất năm cố định là 3,25% (kỳ trước: 3,25%) và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần - Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP tại bất kỳ thời điểm nào bắt đầu từ ngày 01 tháng 11 năm 2021 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 21 tháng 9 năm 2026.

Trái phiếu đáo hạn vào năm 2026. Tuy nhiên, theo các điều khoản phát hành, các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 103,16% so với mệnh giá vào ngày 21 tháng 9 năm 2024. Ngày 23 tháng 8 năm 2024, Công ty đã mua lại một phần trái phiếu mệnh giá 284 triệu USD. Dựa trên các điều kiện thị trường, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng, khả năng các trái chủ yêu cầu mua lại phần trái phiếu còn lại vào ngày 21 tháng 9 năm 2024 là tương đối chắc chắn. Theo đó, khoản trái phiếu hoán đổi đã được phân loại là nợ ngắn hạn tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2024. Khoản phụ trội tương ứng mà Công ty sẽ phải trả cho các trái chủ theo các điều khoản trái phiếu được ghi nhận vào tài khoản Chi phí tài chính (Thuyết minh số 31).

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn		
	Ngắn hạn Triệu VND	Dài hạn Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư đầu kỳ	386.876	836.180	1.223.056
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát và nghĩa vụ phải trả tại hoạt động kinh doanh	(386.876)	(836.180)	(1.223.056)
Số dư cuối kỳ	-	-	-

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Quỹ đầu tư phát triển Triệu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối /(Lỗ lũy kế) Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 tới ngày 30 tháng 6 năm 2023					
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	26.525.322	4.498.782	10.994	(19.476.357)	11.558.741
Lỗ trong kỳ	-	-	-	(1.266.277)	(1.266.277)
Phát hành cổ phiếu phổ thông để nhận sáp nhập công ty	100.000	956.000	-	-	1.056.000
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	26.625.322	5.454.782	10.994	(20.742.634)	11.348.464
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 tới ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	15.041.382	1.080.047	2.177	143.723	16.267.329
Phát hành cổ phiếu phổ thông (*)	2.190.740	13.426.266	-	-	15.617.006
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	1.502.517	1.502.517
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	17.232.122	14.506.313	2.177	1.646.240	33.386.852

(*) Tại ngày 10 tháng 01 năm 2024, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) của Công ty nhằm tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC và thông qua phương án sử dụng vốn nhằm bổ sung nguồn vốn đầu tư (góp vốn, mua cổ phần tại các công ty khác, đầu tư vào các dự án) và vốn lưu động của Công ty. Tại ngày 27 tháng 02 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ theo kết quả chào bán thêm cổ phần theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT-VP JSC. Theo đó, tổng số cổ phần chào bán thành công là 219.074.042 cổ phần phổ thông, trong đó bao gồm 218.847.042 cổ phần riêng lẻ Công ty đã nhận được tiền góp vốn bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024 từ một số nhà đầu tư xác định với giá chào bán theo thỏa thuận; và 227.000 cổ phần ESOP phát hành cho người lao động đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện và được lựa chọn mua cổ phần theo Quy chế phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động với giá chào bán theo mệnh giá. Việc sử dụng nguồn vốn thu được từ cổ phần phát hành cho một số nhà đầu tư xác định được trình bày ở Thuyết minh số 04. Ngày 29 tháng 02 năm 2024, Công ty đã hoàn thành các thủ tục tăng vốn và thay đổi vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 69 cùng ngày.

Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.723.212.204	1.504.138.162
Cổ phiếu phổ thông	1.723.212.204	1.504.138.162

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 70 ngày 15 tháng 3 năm 2024, vốn điều lệ của Công ty là 17.232.122.040.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn cổ phần đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND	%	Triệu VND	%
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.473.520.957	85,51	1.473.520.957	97,96
Các cổ đông khác	249.691.247	14,49	30.617.205	2,04
	1.723.212.204	100,00	1.504.138.162	100,00

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
USD	3.750.123	3.688.945
KWR	1.250.000	211.266
JYP	90.000	60.000
HKD	500	800
EUR	2.025	2.659
AUD	3.700	2.840
BAT	100	-
THB	-	4.100

Cam kết thuê hoạt động

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Trong vòng một năm	53.161	24.297
Trong vòng hai đến năm năm	184.816	66.199
Sau năm năm	1.481.782	387.107
	1.719.759	477.603

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản

Công ty đã ký kết các Phụ lục của Hợp đồng mua bán biệt thự/căn hộ khách sạn về việc cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản của Công ty. Theo thỏa thuận đã được ký kết trong Phụ lục hợp đồng này với khách hàng, trong vòng 10 năm đầu tiên đối với các biệt thự và trong vòng 3-5 năm đối với căn hộ khách sạn kể từ ngày bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê tối thiểu đối với các bất động sản này.

27. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>tới ngày 30/06/2024</u>	<u>Từ ngày 01/01/2023</u> <u>tới ngày 30/06/2023</u>
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	2.947.162	3.010.035
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	18.067	-
Doanh thu khác	-	43.886
	<u>2.965.229</u>	<u>3.053.921</u>
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	2.031	684
	<u>2.031</u>	<u>684</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>2.963.198</u>	<u>3.053.237</u>
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	407.240	247.488

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>tới ngày 30/06/2024</u>	<u>Từ ngày 01/01/2023</u> <u>tới ngày 30/06/2023</u>
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	2.481.341	4.863.540
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	2.859	-
Giá vốn khác	-	41.908
	<u>2.484.200</u>	<u>4.905.448</u>

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>tới ngày 30/06/2024</u>	<u>Từ ngày 01/01/2023</u> <u>tới ngày 30/06/2023</u>
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	494.624	616.485
Chi phí nhân công	851.043	1.128.672
Chi phí khấu hao tài sản cố định	689.439	729.033
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.262.788	2.992.353
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(1.223.013)	(69.993)
Chi phí khác bằng tiền	74.521	366.792
	<u>2.149.402</u>	<u>5.763.342</u>

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	60.192	218.322
Lãi chênh lệch tỷ giá	8.921	3.753
Cổ tức, lợi nhuận được chia	195	-
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.821.407
Doanh thu hoạt động tài chính khác	173	45.213
	69.481	3.088.695

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi vay	451.963	1.530.424
Lỗ chênh lệch tỷ giá	451.246	5.852
Phụ trội quyền chọn mua của trái chủ	56.093	-
Phân bổ khoản chiết khấu	-	84.482
Chi phí tài chính khác	12.580	28.499
	971.882	1.649.257

32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	249.351	300.528
Chi phí khấu hao TSCĐ	42.797	48.644
Chi phí dịch vụ mua ngoài	207.044	220.808
Chi phí dự phòng	(1.223.013)	(69.993)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	117.822	93.769
	(605.999)	593.756
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	70.678	78.513
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.483	22.165
Chi phí dịch vụ mua ngoài	125.905	163.460
	198.066	264.138

33. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập từ chuyển giao quyền kiểm soát Cầu phần hợp tác kinh doanh (Chi tiết tại Thuyết minh 4b)	1.656.191	-
Thu nhập từ bồi thường, đền bù hợp đồng	5.227	-
Các khoản khác	13.031	45.927
	1.674.449	45.927

34. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí phạt thuế và phạt hợp đồng	33.167	-
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22.109	39.780
Các khoản tài trợ thiện nguyện	-	-
Các khoản khác	6.036	1.582
	61.312	41.362

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	94.969	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	181	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	95.150	-

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	1.597.667	(1.266.102)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(1.122.824)	351.697
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	1.223.251	194
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	100.427	351.891
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	474.843	(914.405)
Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	474.843	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	94.969	-

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập tính thuế. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			219.135	306.440
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	41.263	113.422
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	41.080	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	28.933	63.941
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	26.542	68.375
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	23.858	2.821
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	23.763	5.092
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	12.063	3.864
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	7.769	2.059
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.331	9.636
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.206	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.716	843
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.586	3.565
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.094	5.609
Quỹ Thiện Tâm	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	587	-
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	399	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	171	1.136
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	16.200
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	4.039
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.774	5.838
Trả trước cho người bán ngắn hạn			730.707	76.858
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	602.970	-
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	61.000	-
Công Ty TNHH Sản xuất Và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	1.190	4.865
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	613	1.547

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	151	5.663
Phải thu ngắn hạn khác			2.210.232	665.140
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ	1.926.516	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	220.850	58.638
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	29.807	21.615
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ, Phải thu lãi cho vay	24.611	-
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	2.945	33.649
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Đặt cọc ngắn hạn	2.626	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu khác	1.022	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu chi hộ	1.463	283.483
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	-	255.676
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn khác	16	10.770
Các bên liên quan khác	Công ty con, Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn khác	376	1.309
Phải thu dài hạn khác			3.811	879
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về lãi cho vay	2.662	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	952	869
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Đặt cọc dài hạn	184	10
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	7	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về lãi cho vay	6	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)			319.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	319.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn (i)			1.161.310	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	1.161.310	-
Phải trả người bán ngắn hạn			3.933.226	5.232.358
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự dịch vụ, hàng hóa cung cấp	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.705.336	4.941.850

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
	kiểm soát của công ty			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	111.518	149.647
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	Công ty con	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	47.344	33.682
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	34.615	37.615
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	5.476	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	7.326	5.970
Công Ty Cổ phần Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.822	124
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.075	5.330
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.064	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	43	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	14.082	23.176
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	9.170
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	15.402
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.525	10.392
Phải trả ngắn hạn khác			108.493	100.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả khác	69.135	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả khác	39.352	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	-	100.000
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	6	-
Phải trả dài hạn khác			1.882.250	539.538
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	844.791	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	297.224	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	242.314	242.314
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100	-
Nhận ứng trước khách hàng			771	
Công ty Cổ phần Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	580	-
Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co., Ltd	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	125	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Khách hàng ứng trước	1	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	65	-
Chi phí phải trả ngắn hạn			40.268	
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Trích trước vé vui chơi giải trí (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	40.268	-

(i) Phản ánh các khoản cho vay các bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay.

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau:

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		
Mua hàng hóa và dịch vụ		51.112	6.029
Cung cấp dịch vụ		14.886	3.276
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		28.818	53.705
Thu nhập khác		297	-
Hoàn trả khoản vay		-	18.731.121
Nhận khoản vay		-	17.218.151
Hoàn trả khoản vay theo biên bản cần trừ công nợ		-	2.148.108
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Kinh doanh Thương mại SADO		-	5.730.253
Cho vay		-	367.792
Thu hồi khoản vay		-	367.792
Thu nhập từ lãi cho vay		-	433
Phí quản lý		-	64.887
Chi phí lãi vay		-	178.749
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty		
Mua hàng hóa và dịch vụ		38.849	154.696
Cung cấp dịch vụ		36.115	111.047

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
		Triệu VND	Triệu VND
Bù lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư		174.657	546.005
Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư		429.081	420.928
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư		-	48.274
Công ty TNHH Dịch Vụ Vận Tải Sinh Thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		676	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.297	5.236
Cho vay		2.393.490	-
Thu hồi khoản cho vay		2.393.490	-
Hoàn trả khoản vay		349.667	-
Nhận khoản vay		349.667	-
Thu nhập từ lãi cho vay		37.242	-
Chi phí lãi vay		2.843	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		18.844	5.201
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.828	15.317
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)		
Cung cấp dịch vụ		133.717	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		100.530	-
Cho vay		1.251.310	-
Thu hồi khoản cho vay		90.000	-
Thu nhập từ lãi cho vay		2.744	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác		
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.500	22.823
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		7.101	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		8	-
Công ty Cổ phần VIN3s	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.221	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		75.367	78.784
Mua hàng hóa và dịch vụ		44	-
Nhận khoản vay		300.000	-
Hoàn trả khoản vay		300.000	-
Thu nhập từ lãi cho vay		-	16.308
Chi phí lãi vay		2.071	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.943	38.167
Cung cấp dịch vụ		7.404	2.457
Thu nhập khác		33	-

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
		Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		268	108
Cung cấp dịch vụ		3.317	669
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		5.150	5.216
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.976	6.731
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		2.503	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		11.823	2.203
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.677	-
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		17.092	-
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI		-	18.000
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác		
Mua hàng hóa và dịch vụ		31.901	18.954
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		14.467	-
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		22.278	-
Cung cấp dịch vụ		3.354	2.788
Thu nhập khác		1.935	-
Chia sẻ lợi nhuận cho hợp đồng hợp tác đầu tư		-	26.750
Lợi nhuận nhận được từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	2.686
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (Trong các giai đoạn từ 01/01/2023 đến 28/06/2023 và từ 29/02/2024)		
Cung cấp dịch vụ		17.439	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		357	-
Cho vay		340.000	-
Thu nhập từ lãi cho vay		11.584	-
Thu hồi khoản cho vay		21.000	-
Chi phí thuê khách sạn		-	28.470
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		48.093	30.545
Mua hàng hóa và dịch vụ		6	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa (trước đây là Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa)	Công ty con (Trong các giai đoạn từ		

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
		Triệu VND	Triệu VND
	01/01/2023 đến 28/06/2023 và từ 29/02/2024)		
Mua hàng hóa và dịch vụ		156	-
Cung cấp dịch vụ		2.942	-
Thu nhập khác		209	-
Thu nhập từ lãi cho vay		36	-
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	9.850
Chi phí lãi vay		-	83
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	Công ty trong cùng tập đoàn		
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		8.192	8.033
Cung cấp dịch vụ		2	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con		
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		12.420	12.420
Nhận khoản vay		-	9.990
Hoàn trả khoản vay		-	10.300
Chi phí lãi vay		-	988
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		291	-
Cung cấp dịch vụ		1.430	3.022
Nhận khoản vay		-	9.480.000
Hoàn trả khoản vay		-	9.480.000
Chi phí lãi vay		-	280.081
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI		-	882.000
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		258	31
Nhận khoản vay		-	12.075.000
Hoàn trả khoản vay		-	9.452.000
Hoàn trả khoản vay theo biên bản cần trừ công nợ		-	425.000
Chi phí lãi vay		-	154.915
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		330	77
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	1.020
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		497	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.697	18.247
Công ty Cổ phần VinBrain	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		153	478

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Quý Thiện Tâm	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		3.147	441
Mua hàng hóa và dịch vụ		5	6
Công ty Cổ phần Giải pháp công nghệ thông tin và Hạ tầng truyền dẫn VINITIS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		283	48
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.400	6.390
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		920	935
Công ty Cổ phần Vinbigdata	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		403	178
Mua hàng hóa và dịch vụ		969	2.572
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		4.904	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.371	-
Thu nhập khác		179	-
Công ty Cổ phần Quý Giải thưởng VinFuture	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		73	25
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		48	8
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		948	59
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thu chi hệ xây dựng cơ bản		484.020	-
Cung cấp dịch vụ		3.206	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		479	-
Thu nhập khác		157	-
Thu nhập từ lãi cho vay		45	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		281	78
Cung cấp dịch vụ		-	-
Cho vay		-	5.829.000
Thu hồi khoản cho vay		-	1.996.724
Thu nhập từ lãi cho vay		-	190.256
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		1.258	-
VinFast Auto Canada Inc.	Công ty trong cùng tập đoàn		

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
		Triệu VND	Triệu VND
Cung cấp dịch vụ		85	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		29	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		145	-
Nhận khoản vay		-	1.000.000
Chi phí lãi vay		-	1.000.000
		-	31.041
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		11	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		1	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Vay		-	16.094.424
Nhận khoản vay theo biên bản cấn trừ công nợ		-	2.573.108
Bù trừ khoản vay với lãi phải thu về cho vay		-	1.108
Hoàn trả khoản vay		-	8.546.975
Chi phí lãi vay		-	193.626
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công Nghệ Cao VINMEDTECH	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận khoản Vay		-	296.500
Chi phí lãi vay		-	11.527
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		111	-
Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co.,Ltd	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		268	-
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		50	-
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty trong cùng tập đoàn		
Hoàn trả khoản vay		-	545.400
Chi phí lãi vay		-	9.862
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình	Công ty con		
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	11.820
Chi phí lãi vay		-	103
Công ty Cổ phần Vinpearl Cần Thơ	Công ty con		
Chi phí lãi vay		-	103
Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam	Công ty con		
Chi phí lãi vay		-	103

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
		Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinpearl Huế	Công ty con		
Chi phí lãi vay		-	103
Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn	Công ty con		
Chi phí lãi vay		-	103
Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh	Công ty con		
Chi phí lãi vay		-	103

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty được hưởng trong kỳ như sau:

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	6.862	711
Ban Kiểm soát	1.550	321
	8.412	1.032

37. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

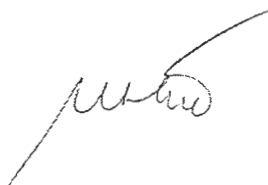
Ngoài sự kiện mua lại trái phiếu (đã được trình bày ở Thuyết minh số 23), Công ty có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, Công ty đã hoàn tất huy động 150 triệu USD trái phiếu hoán đổi được tư vấn phát hành bởi The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited. Trái phiếu này chịu lãi suất cố định là 9,5%/năm, có kỳ hạn 5 năm và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP - Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Ngày 07 tháng 8 năm 2024, Công ty đã nhận được khoản vay theo hợp đồng vay hợp vốn 200 triệu USD kỳ ngày 28 tháng 5 năm 2024 giữa Công ty với các bên cho vay là Deutsche Bank AG, chi nhánh Singapore, Maybank Securities PTE. Ltd., Taipei Fubon Comercial Bank Co., Ltd. và CTBC Bank Co., Ltd. chi nhánh Singapore. Khoản vay này có kỳ hạn 39 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.



Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 60



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thu Hằng
Ông Đặng Thanh Thủy

Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh
Bà Lê Thúy Anh
Ông Marc Villiers Townsend
Bà Võ Thị Phương Thảo
Bà Đào Thụy Vân

Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Doerr Juergen Peter
Bà Võ Thị Phương Thảo
Ông Nguyễn Đình Nga
Bà Vũ Thị Kim Hường

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Giám đốc
Giám đốc tài chính (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Trung Lập
Ông Nguyễn Văn Vỹ
Ông Trần Quang Duy
Ông Tạ Duy Khánh
Bà Trần Thu Hương
Bà Ngô Thị Thu Hương

Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)



CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang,
Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

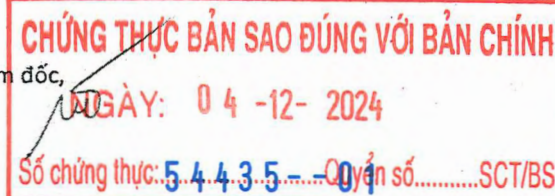
Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2024



CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

Số: 0296/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát
Công ty Cổ phần Vinpearl

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2024, từ trang 05 đến trang 60, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

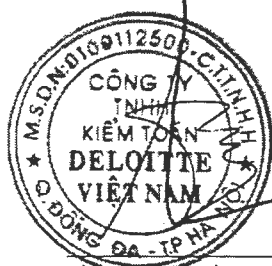
Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 04 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã thực hiện một số giao dịch tái cấu trúc và tăng vốn.

Kết luận soát xét của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, với báo cáo kiểm toán độc lập đề ngày 29 tháng 3 năm 2024 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán khác, với báo cáo soát xét đề ngày 29 tháng 8 năm 2023 đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.



Phan Ngọc Anh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 1101-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		15.055.099	13.955.835
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	618.410	2.056.552
1. Tiền	111		617.611	2.055.055
2. Các khoản tương đương tiền	112		799	1.497
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.560.867	1.537.107
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	1.406.325	1.406.325
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	154.542	130.782
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.497.535	6.125.353
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	728.671	1.698.908
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.351.102	553.196
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	38	3.012.600	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	477.040	3.944.632
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(71.878)	(71.383)
IV. Hàng tồn kho	140	10	5.700.189	3.109.895
1. Hàng tồn kho	141		5.700.189	3.109.895
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.678.098	1.126.928
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	260.594	145.627
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.338.886	902.370
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	78.618	78.931

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		52.562.452	30.116.895
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.671.895	80.540
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	38	5.570.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	101.895	80.540
II. Tài sản cố định	220		37.861.777	23.473.776
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	36.733.022	22.700.478
- Nguyên giá	222		47.991.351	32.858.410
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.258.329)	(10.157.932)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	299.355	311.098
- Nguyên giá	225		346.134	346.134
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(46.779)	(35.036)
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	829.400	462.200
- Nguyên giá	228		1.149.612	766.731
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(320.212)	(304.531)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	605.906	586.150
- Nguyên giá	231		798.215	762.543
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(192.309)	(176.393)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.914.123	3.993.457
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	4.914.123	3.993.457
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	1.244.854	1.241.713
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.244.854	1.241.713
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.263.897	741.259
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	656.032	703.050
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	34.432	38.209
3. Lợi thế thương mại	269	19	1.573.433	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		67.617.551	44.072.730

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		36.104.692	30.755.907
I. Nợ ngắn hạn	310		29.850.154	23.395.359
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	2.801.916	1.782.919
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	3.717.636	443.673
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	1.531.171	491.178
4. Phải trả người lao động	314		7.737	4.655
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	2.491.596	2.661.455
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	74.365	878.397
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	4.717.309	2.394.873
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	14.507.088	13.856.491
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	-	880.437
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.336	1.281
II. Nợ dài hạn	330		6.254.538	7.360.548
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	461.013	1.755.120
2. Phải trả dài hạn khác	337	24	3.651.173	3.489.362
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	-	91.600
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	2.142.352	25.656
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	-	1.998.810

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

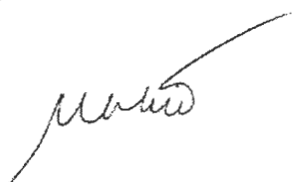
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		31.512.859	13.316.823
I. Vốn chủ sở hữu	410	27	31.512.859	13.316.823
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.232.122	15.041.382
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		17.232.122	15.041.382
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		11.389.128	(2.037.138)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(213.406)	(213.406)
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.100.180	521.449
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/	421a		521.449	(149.203)
(Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước				
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ	421b		2.578.731	670.652
này/ năm trước				
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.658	2.359
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		67.617.551	44.072.730
(440=300+400)				



Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

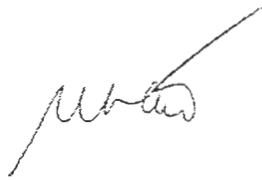
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	30	6.716.710	4.175.885
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		5.289	3.188
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	30	6.711.421	4.172.697
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	31	5.047.840	5.748.797
5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.663.581	(1.576.100)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	3.292.753	3.090.146
7. Chi phí tài chính	22	34	981.444	1.722.713
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		453.736	1.546.181
8. Chi phí bán hàng	25	35	244.442	287.617
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	764.614	699.096
10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		2.965.834	(1.195.380)
11. Thu nhập khác	31		22.531	61.442
12. Chi phí khác	32		83.361	49.696
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(60.830)	11.746
14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.905.004	(1.183.634)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	464.174	74
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	(138.063)	2.696
17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		2.578.893	(1.186.404)
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của Công ty mẹ	61		2.578.731	(1.186.409)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		162	5
18. Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	37		(447)



Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. <i>Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế</i>	01	2.905.004	(1.183.634)
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	1.583.974	1.174.710
Các khoản dự phòng	03	495	64.011
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	438.377	1.948
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.211.071)	(3.074.677)
Chi phí lãi vay	06	453.736	1.546.181
3. <i>Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	2.170.515	(1.471.461)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	548.080	327.572
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	798.788	48.953
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	6.416.564	(2.317.046)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(54.829)	97.844
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(5.730.253)
Tiền lãi vay đã trả	14	(474.092)	(1.424.741)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(93.189)	(157)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	9.311.837	(10.469.289)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.807.539)	(1.367.115)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	8.834	32.345
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(10.993.043)	(6.197.680)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.394.270	2.394.516
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.858.036)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	372.607	5.918.519
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	34.440	2.559
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(25.848.467)	783.144

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15.617.006	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	2.864.053	58.358.675
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.391.343)	(48.715.107)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>15.089.716</i>	<i>9.643.568</i>
 Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(1.446.914)	(42.577)
 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.056.552	266.048
 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	8.772	1.718
 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	618.410	225.189

Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 26 tháng 7 năm 2006 và các giấy chứng nhận điều chỉnh.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 14.705 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 13.535 người).

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

Ngành nghề theo đăng ký kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, khu sinh thái;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa: Đại lý bán vé máy bay;
- Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống;
- Cung cấp dịch vụ vận tải hành khách đường bộ và đường thủy nội địa;
- Kinh doanh hoạt động vui chơi giải trí;
- Kinh doanh bán buôn và bán lẻ thực phẩm và các loại hình hàng hóa khác;
- Phát triển và kinh doanh bất động sản;
- Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng;
- Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan; và các hoạt động kinh doanh khác.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày bao gồm hoạt động kinh doanh khách sạn và dịch vụ khách sạn, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách, kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực và thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty và các công ty con được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

Đối với các hoạt động khác, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có 18 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 18 chi nhánh) như sau:

STT	Chi nhánh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nha Trang")	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
2	Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Đà Nẵng")	Số 07 Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
3	Chi nhánh Quảng Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Nam")	Đường Võ Chí Công, Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam
4	Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Ninh")	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
5	Chi nhánh Hải Phòng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hải Phòng")	Đảo Vũ Yên, đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An, Hải Phòng, Việt Nam
6	Chi nhánh Bình Định - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Bình Định")	Khu Du lịch Vinpearl Quy Nhơn, Khu kinh tế Nhơn Hội, thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam
7	Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Cần Thơ")	Số 209, đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam
8	Chi nhánh Nghệ An - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nghệ An")	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam
9	Chi nhánh Hà Tĩnh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Tĩnh")	Thôn Hòa Bình, Xã Thịnh Lộc, Huyện Lộc Hà, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam
10	Chi nhánh Hà Nội - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nội")	Số 07, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
11	Chi nhánh Kiên Giang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Kiên Giang")	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang, Việt Nam
12	Chi nhánh Thanh Hóa - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thanh Hóa")	Số 27 Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hoá, Tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam
13	Chi nhánh Quảng Bình - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Bình")	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam
14	Chi nhánh Huế - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Huế")	50A Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam
15	Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh")	Tầng Hầm B2 Và Tầng 47 Đến Tầng 63, Tầng 66 Đến Tầng 77, Tòa Nhà Landmark 81, Khu Đô Thị Vinhomes Central Park, 720A Đường Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
16	Chi nhánh Tây Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Tây Ninh")	Số 90 đường Lê Duẩn, khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tây Ninh
17	Chi nhánh Lạng Sơn - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Lạng Sơn")	Tổ hợp TTTM, khách sạn và nhà phố Shophouse, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam
18	Chi nhánh Hà Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nam")	Tổ hợp thương mại - dịch vụ tổng hợp Hà Nam, Phường Minh Khai, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 10 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 7 công ty con).

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Chi tiết thông tin của các công ty con như sau:

Tên công ty con	Ngày thành lập	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu/ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Ngày 20 tháng 11 năm 2018	Thành phố Hà Nội	99,00%	99,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (i)	Ngày 21 tháng 4 năm 2022	Tỉnh Khánh Hòa	99,99%	0,00%	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81 (i)	Ngày 22 tháng 02 năm 2022	Thành phố Hồ Chí Minh	99,99%	0,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa (i)	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thanh Hóa	99,99%	0,00%	Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình (ii)	Ngày 18 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Quảng Bình	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ (ii)	Ngày 24 tháng 5 năm 2022	Thành phố Cần Thơ	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (ii)	Ngày 20 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Tây Ninh	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (ii)	Ngày 16 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thừa Thiên Huế	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (ii)	Ngày 23 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Hà Nam	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn (ii)	Ngày 13 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Lạng Sơn	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn

(i) Trở thành công ty con của Công ty từ ngày 29 tháng 02 năm 2024 (xem Thuyết minh số 04).

(ii) Tại ngày phát hành báo cáo tài chính báo cáo hợp nhất giữa niên độ này, các công ty con này đang thực hiện các thủ tục để giải thể doanh nghiệp và đã hoàn trả lại phần vốn góp cho Công ty.

Hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty là hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký bởi Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới. Trong kỳ, Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với một phần cấu phần hợp tác thuộc hoạt động kinh doanh này (xem Thuyết minh số 04).

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con của Công ty và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con và hoạt động chịu sự kiểm soát của Công ty được lập cho đến ngày kết thúc kỳ báo cáo. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con và các hợp đồng đó đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các hoạt động kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các hoạt động kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được hạch toán như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các hoạt động kinh doanh do Công ty kiểm soát được phản ánh theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi giao dịch mua giá rẻ từ việc hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh các kết quả của các hoạt động kinh doanh do Công ty kiểm soát kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Khi mất quyền kiểm soát tại công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty, Công ty dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Lãi hoặc lỗ phát sinh từ sự kiện này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty trước đó (nếu có) được ghi nhận giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Công ty và các công ty con vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, và các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá gốc theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng. Dự phòng của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư và các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm chi phí hình thành quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng liên quan và chi phí các khu vực chung phân bổ. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và bán sản phẩm.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với các hàng tồn kho khác, Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải	03 - 25
Thiết bị văn phòng	03 - 10
Cây trồng và vật nuôi lâu năm	02 - 30
Tài sản cố định khác	02 - 20

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa tiền thu thuần từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

Tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty.

Số năm

Nhà cửa và vật kiến trúc

43

Máy móc và thiết bị

5

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất từ 30 đến 48 năm. Đối với các quyền sử dụng đất lâu dài, Công ty không trích hao mòn.

Phần mềm máy tính và các tài sản cố định vô hình khác

Phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 2 năm đến 12 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc và các bất động sản khác do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 48
Quyền sử dụng đất	10 - 48
Bất động sản khác	2 - 10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí sửa chữa; chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng; chi phí hoa hồng, tiếp thị; chi phí thuê đất trả trước; chi phí bảo hiểm và các chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng thẻ golf bao gồm các loại chi phí hoa hồng trả cho các nhà cung cấp dịch vụ môi giới bán thẻ Golf. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của thẻ golf.

Chi phí liên quan đến thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định pháp luật hiện hành và các chi phí phát sinh liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê trả trước thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Chi phí liên quan đến thuê đất trả trước được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các chi phí trả trước khác bao gồm các công cụ dụng cụ xuất dùng và chi phí khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho người sử dụng lao động trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được người sử dụng lao động chi trả trợ cấp thôi việc. Mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp đường thẳng. Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán cho hàng hóa hay dịch vụ bao gồm phí dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ khách sạn, vui chơi và phí thường niên chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu.

Doanh thu dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận

Thu nhập được chia từ lợi nhuận (không bao gồm chi phí lãi vay) của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí bù lỗ (không bao gồm chi phí khấu hao và chi phí lãi vay) và thu nhập cam kết cố định phải trả cho hợp đồng kinh doanh khách sạn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty thực hiện khai thác hoạt động kinh doanh

Doanh thu chi phí từ hoạt động kinh doanh vui chơi, giải trí được ghi nhận là doanh thu, giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và các khoản đầu tư

Lãi tiền gửi, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, số dư cho vay và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là chiết khấu thương mại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong kỳ báo cáo nhưng đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong kỳ báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.



Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. MỘT SỐ GIAO DỊCH TÁI CẤU TRÚC VÀ TĂNG VỐN TRONG KỲ HOẠT ĐỘNG

a. Giao dịch phát hành thêm cổ phiếu và nhận chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con

Trong kỳ hoạt động, Công ty đã phát hành thêm cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty (xem Thuyết minh số 27).

Trên cơ sở Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10 tháng 01 năm 2024, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 2A/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 19 tháng 02 năm 2024, đã thông qua chủ trương về nhận chuyển nhượng cổ phần tại một số công ty. Tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024, Công ty đã sử dụng số tiền góp vốn thu được từ một số nhà đầu tư xác định để thanh toán tiền mua cổ phần sở hữu bởi các nhà đầu tư xác định này tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang, cụ thể như sau:

- 160.546.580 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81;
- 68.698.000 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa;
- 291.875.100 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang.

Tính đến ngày 29 tháng 02 năm 2024, các giao dịch mua cổ phần tại các công ty con nêu trên đã được hoàn tất theo các điều khoản của các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần liên quan.

Giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của các công ty con tại ngày Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con như sau:

Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang			
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	67.960	-	67.960
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	105.445	-	105.445
Trả trước cho người bán ngắn hạn	53.647	-	53.647
Phải thu ngắn hạn khác	2.285	-	2.285
Hàng tồn kho	2.110.782	1.239.941	3.350.723
Chi phí trả trước ngắn hạn	14.713	-	14.713
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	258.619	-	258.619
Tài sản cố định hữu hình	3.543.752	6.701.444	10.245.196
Tài sản cố định vô hình	10.904	21.534	32.438
Bất động sản đầu tư cho thuê	12.337	23.335	35.672
Xây dựng cơ bản dở dang	395.199	707.199	1.102.398
Chi phí trả trước dài hạn	21.411	-	21.411
Nợ phải trả ngắn hạn	(3.888.721)	-	(3.888.721)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(1.738.691)	(1.738.691)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	2.708.333	6.954.762	9.663.095
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	2.708.315	6.954.715	9.663.030
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			656.299
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			10.319.329

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển
Khách sạn Landmark 81

	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	57.594	*	57.594
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	17.902	848	17.902
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.480	-	2.480
Phải thu ngắn hạn khác	110.211	-	110.211
Phải thu về cho vay dài hạn	81.000	-	81.000
Hàng tồn kho	900	-	900
Chi phí trả trước ngắn hạn	1.764	-	1.764
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	383	-	383
Tài sản cố định hữu hình	1.361.270	1.865.295	3.226.565
Tài sản cố định vô hình	123.377	169.058	292.435
Xây dựng cơ bản dở dang	3.142	-	3.142
Chi phí trả trước dài hạn	5.351	-	5.351
Phải thu dài hạn khác	1.598	-	1.598
Nợ phải trả ngắn hạn	(169.465)	-	(169.465)
Nợ phải trả dài hạn khác	(3.830)	-	(3.830)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(406.871)	(406.871)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	1.593.677	1.627.482	3.221.159
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	1.593.657	1.627.462	3.221.119
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			463.635
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			3.684.754

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa		
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.894	-	6.894
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	743	-	743
Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	-	7
Phải thu ngắn hạn khác	46.388	-	46.388
Hàng tồn kho	2.000	-	2.000
Chi phí trả trước ngắn hạn	212	-	212
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	55.280	-	55.280
Tài sản cố định hữu hình	518.142	508.000	1.026.142
Tài sản cố định vô hình	57.996	56.862	114.858
Chi phí trả trước dài hạn	2.900	-	2.900
Nợ phải trả ngắn hạn	(18.368)	-	(18.368)
Nợ phải trả dài hạn khác	(21.158)	-	(21.158)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(112.972)	(112.972)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	651.036	451.890	1.102.926
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	651.017	451.877	1.102.894
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			507.759
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			1.610.653

b. Chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh

Chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh liên quan tới dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư

Ngày 01 tháng 01 năm 2020, Công ty ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc") để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư theo hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới ("HĐHTĐT 2020"). Dựa trên các điều khoản của hợp đồng, hoạt động hợp tác đầu tư này được xác định là chịu sự kiểm soát 100% của Công ty.

Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (HĐHTKD) ba bên với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An ("Công ty Nam An") và Công ty Du lịch Phú Quốc liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển cho khách hàng mua biệt thự biển tại các dự án bất động sản biệt thự biển của Du lịch Phú Quốc tại Phú Quốc ("Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư") ("Thỏa thuận sửa đổi 2024"). Cấu phần hợp tác này được bao gồm trong hoạt động kinh doanh mà Công ty kiểm soát theo HĐHTĐT 2020.

Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận trước thuế như được quy định trong Thỏa thuận sửa đổi năm 2024. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư. Dựa trên các điều khoản của Thỏa thuận sửa đổi 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư và Công ty chỉ đóng vai trò là công ty quản lý.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của hoạt động này tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị ghi nhận tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.279
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	9.736
Phải thu ngắn hạn khác	-
Hàng tồn kho	19.334
Chi phí trả trước ngắn hạn	4.292
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17.794
Phải thu dài hạn khác	124
Tài sản cố định hữu hình	46.288
Tài sản cố định vô hình	1.005
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.644
Chi phí trả trước dài hạn	61.917
Thuế thu nhập hoãn lại	68.462
Nợ phải trả ngắn hạn	(1.683.634)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(26.666)
Nợ phải trả dài hạn	(2.182.360)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được đã chuyển giao	(3.644.785)
Giá trị nợ phải trả vẫn thuộc nghĩa vụ của Công ty (i)	(1.714.743)
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh số 33)	1.930.042

(i) Phản ánh nghĩa vụ phải trả cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh của Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư cho Công ty Nam An. Do đó, tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty vẫn có nghĩa vụ thanh toán khoản phải trả nêu trên.

Chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh liên quan tới dự án biệt thự biển tại các tỉnh thành do Công ty làm chủ đầu tư

Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (HĐHTKD) với Công ty Nam An liên quan đến kinh doanh dịch vụ lưu trú, du lịch và có quyền khai thác, sử dụng, kinh doanh cấu phần Condotel/Biệt thự biển các dự án do Công ty là chủ đầu tư ("Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư") ("HĐHTKD năm 2024").

Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận trước thuế như được quy định trong HĐHTKD năm 2024. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành Cấu phần hợp tác thuộc các dự án do Công ty làm chủ đầu tư. Dựa trên các điều khoản của HĐHTKD năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư và chỉ đóng vai trò là công ty quản lý.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của hoạt động này tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị ghi nhận tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.329
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	218.435
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.862
Phải thu ngắn hạn khác	1.766
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(83)
Hàng tồn kho	16.125
Chi phí trả trước ngắn hạn	10.067
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	3.042
Phải thu dài hạn khác	90
Tài sản cố định hữu hình	223.081
Tài sản cố định vô hình	1.366
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.307
Chi phí trả trước dài hạn	39.771
Nợ phải trả ngắn hạn	(2.751.118)
Nợ phải trả dài hạn	(2.292.324)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được đã chuyển giao	(4.502.284)
Giá trị nợ phải trả vẫn thuộc nghĩa vụ của Công ty (i)	(3.279.228)
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh số 33)	1.223.056

(i) Phản ánh nghĩa vụ phải trả cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh của Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư cho Công ty Nam An. Do đó, tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty vẫn có nghĩa vụ thanh toán khoản phải trả nêu trên.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền mặt	11.398	48.543
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	529.098	2.002.487
Tiền đang chuyển	77.115	4.025
Các khoản tương đương tiền	799	1.497
	618.410	2.056.552

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Triệu VND			Triệu VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Chứng khoán kinh doanh	1.406.325	-	3.604.301	1.406.325	-	3.901.743
Cổ phiếu	1.406.325	-	3.604.301	1.406.325	-	3.901.743
- Cổ phiếu Tập đoàn	1.406.325	-	3.604.301	1.406.325	-	3.901.743
Vingroup - Công ty CP (i)						

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)	154.542	154.542	130.782	130.782
Tiền gửi có kỳ hạn	154.542	154.542	130.782	130.782

- (i) Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("VIC") trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày kết thúc kỳ kế toán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán với lãi suất từ 3,4%/năm đến 6,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: lãi suất từ 4,8%/năm đến 7,6%/năm). Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đến ngày đáo hạn xấp xỉ giá trị ghi sổ do tính chất ngắn hạn của các khoản đầu tư này.

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Triệu VND			Triệu VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư khác	1.244.854	-	1.241.713	-	-	-
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	1.244.854	-	(*)	1.241.713	-	(*)
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (iii)	689.106	-	(*)	689.106	-	(*)
- Công ty Cổ phần Vinhomes (iii)	340.000	-	(*)	372.607	-	(*)
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Suối Hoa (iii)	215.748	-	(*)	180.000	-	(*)

- (iii) Phản ánh khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các công ty con trong Tập đoàn ("các đối tác") để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng các công trình khách sạn tại các dự án do các đối tác là chủ đầu tư. Theo thỏa thuận hợp đồng, các đối tác cam kết chuyển nhượng toàn bộ công trình khách sạn cùng với quyền sử dụng đất gắn liền với công trình khách sạn cho Công ty khi đủ điều kiện chuyển giao.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các hợp đồng hợp tác đầu tư này để trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và không có hướng dẫn về định giá hợp lý. Giá trị của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	440.709	551.142
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	220.132	1.109.496
Phải thu từ hoạt động khác	67.830	38.270
	728.671	1.698.908
Trong đó:		
Phải thu khách hàng bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	183.943	306.440

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons	602.970	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Tuyên Quang	112.104	102.312
Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng Vincons Windows (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng Vincons 2)	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	61.000	-
Khác	510.245	386.101
	1.351.102	553.196
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	731.135	76.858

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về chi phí chi hộ	220.843	595.199
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	163.945	165.331
Khác	92.252	3.184.102
	477.040	3.944.632
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	266.900	665.140
b. Dài hạn		
Tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng	90.919	75.919
Phải thu lãi cho vay	5.501	-
Khác	5.475	4.621
	101.895	80.540
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	3.317	879

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.159.277	-	1.625.952	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng (i)	3.416.235	-	1.320.038	-
Nguyên liệu, vật liệu	114.288	-	149.909	-
Công cụ, dụng cụ	7.391	-	9.600	-
Thành phẩm	2.646	-	4.312	-
Hàng hoá	352	-	84	-
	5.700.189	-	3.109.895	-

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí chung được phân bổ khác như chi phí sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế và các chi phí liên quan khác để phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự và các hạng mục bất động sản khác để bán thuộc các dự án bất động sản của Công ty.

Một phần Bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng với giá trị ghi sổ là 1.364.955 triệu VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay của một đối tác doanh nghiệp để thanh toán cho Hợp đồng mua bán diện tích thương mại đã ký với Công ty.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ và dụng cụ	63.074	18.474
Chi phí hoa hồng, dịch vụ	24.655	15.853
Chi phí sửa chữa và bảo trì	19.498	25.886
Chi phí bảo hiểm trả trước	12.453	16.316
Các khoản khác	140.914	69.098
	260.594	145.627
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng thẻ golf	168.978	164.101
Chi phí thuê đất trả trước	200.896	147.201
Chi phí sửa chữa lớn	120.682	164.340
Công cụ và dụng cụ	119.926	174.591
Các khoản khác	45.550	52.817
	656.032	703.050

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	Số cuối kỳ
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
a. Các khoản phải thu						
Thuế thu nhập doanh nghiệp	78.931	-	-	-	(313)	78.618
		-			(313)	
	78.931		-	-		78.618
b. Các khoản phải trả						
Thuế giá trị gia tăng	52.794	7.751	966.976	(97.290)	(23.920)	906.311
Thuế thu nhập doanh nghiệp	93.171	-	464.174	(93.189)	(413)	463.743
Thuế thu nhập cá nhân	53.704	5.924	204.900	(205.044)	(2.151)	57.333
Thuế nhà thầu nước ngoài	28.382	1.968	49.498	(59.970)	-	19.878
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuê đất	3.059	-	362.022	(362.317)	-	2.764
Các loại thuế khác	260.068	38	105.730	(284.512)	(182)	81.142
	491.178	15.681	2.153.300	(1.102.322)	(26.666)	1.531.171

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu kỳ	22.118.459	8.059.876	980.171	90.821	722.563	886.520	32.858.410
Tăng trong kỳ	9.116	12.822	12.318	1.578	166	6.122	42.122
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	752.434	540.991	-	315	613	9.283	1.303.636
Tăng do mua công ty con	9.939.744	3.746.777	87.256	92.606	218.417	413.103	14.497.903
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	(271.511)	(186.083)	(95.120)	(5.889)	(671)	(38.389)	(597.663)
Giảm tài sản cố định trong kỳ	(5.662)	(36.752)	(9.498)	(35.008)	(510)	(25.627)	(113.057)
Số dư cuối kỳ	<u>32.542.580</u>	<u>12.137.631</u>	<u>975.127</u>	<u>144.423</u>	<u>940.578</u>	<u>1.251.012</u>	<u>47.991.351</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu kỳ	4.758.792	3.959.080	517.210	64.772	415.879	442.199	10.157.932
Khấu hao trong kỳ	669.598	591.855	43.894	10.169	56.576	102.082	1.474.174
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	(116.681)	(113.356)	(66.323)	(5.686)	(515)	(25.733)	(328.294)
Giảm tài sản cố định trong kỳ	(782)	(21.455)	(4.628)	(9.417)	(504)	(8.697)	(45.483)
Số dư cuối kỳ	<u>5.310.927</u>	<u>4.416.124</u>	<u>490.153</u>	<u>59.838</u>	<u>471.436</u>	<u>509.851</u>	<u>11.258.329</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu kỳ	<u>17.359.667</u>	<u>4.100.796</u>	<u>462.961</u>	<u>26.049</u>	<u>306.684</u>	<u>444.321</u>	<u>22.700.478</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>27.231.653</u>	<u>7.721.507</u>	<u>484.974</u>	<u>84.585</u>	<u>469.142</u>	<u>741.161</u>	<u>36.733.022</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 2.017 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.702 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng của Công ty và một số công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một số bên liên quan. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 29.125 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 17.311 tỷ VND).

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	235.188	110.946	346.134
Số dư cuối kỳ	235.188	110.946	346.134
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	8.049	26.987	35.036
Khấu hao trong kỳ	2.698	9.045	11.743
Số dư cuối kỳ	10.747	36.032	46.779
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	227.139	83.959	311.098
Tại ngày cuối kỳ	224.441	74.914	299.355

Công ty thuê khách sạn tại Quảng Bình theo hợp đồng thuê tài sản với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Khoản tiền thuê được thanh toán một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, tài sản cố định thuê tài chính có giá trị còn lại là khoảng 299 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2023: khoảng 311 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của một công ty liên quan trong Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	471.468	271.806	23.457	766.731
Tăng trong kỳ	-	12.246	3.015	15.261
Tăng do mua công ty con	406.667	13.507	19.557	439.731
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	-	(12.581)	-	(12.581)
Phân loại lại sang Chi phí trả trước dài hạn	(59.530)	-	-	(59.530)
Số dư cuối kỳ	818.605	284.978	46.029	1.149.612
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	85.562	210.463	8.506	304.531
Khấu hao trong kỳ	8.853	16.817	2.211	27.881
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	-	(10.210)	-	(10.210)
Phân loại lại sang Chi phí trả trước dài hạn	(1.990)	-	-	(1.990)
Số dư cuối kỳ	92.425	217.070	10.717	320.212
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	385.906	61.343	14.951	462.200
Tại ngày cuối kỳ	726.180	67.908	35.312	829.400

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 124 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 117 tỷ VND).

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	594.249	168.294	762.543
Tăng do mua công ty con	35.672	-	35.672
Số dư cuối kỳ	629.921	168.294	798.215
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	143.288	33.105	176.393
Trích khấu hao trong kỳ	13.736	2.180	15.916
Số dư cuối kỳ	157.024	35.285	192.309
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	450.961	135.189	586.150
Tại ngày cuối kỳ	472.897	133.009	605.906

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty bao gồm:

- Cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel;
- Cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Beach Front Condotel;
- Bất động sản cho thuê khác tại Vinpearl Nam Hội An;
- Nhà phố thương mại cho thuê tại Phú Quốc; và
- Hạ tầng phố mua sắm tại dự án công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

Công ty đã thế chấp một số bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản tiền vay dài hạn từ các ngân hàng của một bên liên quan. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 34.894 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0 tỷ VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã sử dụng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel và dự án Vinpearl Beach Front Condotel để hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Công ty Cổ phần Vincom Retail ("bên đối tác"), các công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP - Công ty mẹ của Công ty, và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư này.

Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 nên giá trị hợp lý này chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Số đầu kỳ	3.993.457	5.007.600
Tăng trong kỳ	1.147.833	876.274
Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con (Thuyết minh 4a)	1.105.540	-
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 4b)	(15.951)	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.303.636)	(89.371)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(13.120)	-
Số cuối kỳ	<u>4.914.123</u>	<u>5.794.503</u>

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Các dự án khu vui chơi giải trí VinWonders	1.721.434	611.728
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	810.106	744.791
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	695.471	695.471
Các dự án khác	1.687.112	1.941.467
	<u>4.914.123</u>	<u>3.993.457</u>

18. THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Thuế suất	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		Triệu VND	Triệu VND
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi hợp nhất hoạt động kinh doanh	20%	-	36.475
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng bất động sản	20%	32.700	-
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong kỳ	20%	1.732	1.734
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		<u>34.432</u>	<u>38.209</u>

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Thuế suất	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		Triệu VND	Triệu VND
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con và hợp nhất kết quả hoạt động kinh doanh	20%	2.116.979	-
Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất xây khách sạn và biệt thự dự án Vinpearl Đà Nẵng	20%	25.373	25.656
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		<u>2.142.352</u>	<u>25.656</u>

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81 Triệu VND	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang Triệu VND	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-
Tăng do mua công ty con	463.635	656.299	507.759	1.627.693
Số dư cuối kỳ	463.635	656.299	507.759	1.627.693
HAO MÒN				
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-
Phân bổ trong kỳ	15.457	21.878	16.925	54.260
Số dư cuối năm kỳ	15.457	21.878	16.925	54.260
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	448.178	634.421	490.834	1.573.433

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (*)	1.129.618	-
Phải trả cho các đối tượng khác	1.672.298	1.782.919
	2.801.916	1.782.919
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	254.071	256.826

(*) Phản ánh nghĩa vụ phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc liên quan tới Cầu phần hợp tác kinh doanh tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát cho Công ty Nam An.

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	305.826	321.727
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	3.375.643	85.750
Khác	36.167	36.196
	3.717.636	443.673
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	771	-

Chi tiết theo đối tượng như sau:

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại Ngọc Quý	3.294.371	-
Khác	423.265	443.673
	3.717.636	443.673

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Chi phí trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	1.022.560	59.929
Chi phí xây dựng	872.568	248.024
Chi phí tiền lương trích trước	159.479	278.348
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	124.434	144.790
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (i)	-	1.717.963
Chi phí phải trả khác	312.555	212.401
	2.491.596	1.930.364

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua căn hộ khách sạn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua biệt thự biển và căn hộ khách sạn) theo chương trình quản lý và sử dụng biệt thự biển (từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 trở về trước) và căn hộ để cho thuê theo hợp đồng mua bán và các phụ lục kèm theo.

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	42.763	47.462
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	-	808.609
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	31.602	22.326
	74.365	878.397
b. Dài hạn		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	389.533	393.479
Doanh thu cho thuê nhận trước	70.502	83.218
Doanh thu chưa thực hiện khác	978	1.278.423
	461.013	1.755.120

24. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải trả Nam An liên quan tới hợp đồng BCC	2.007.051	-
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng một phần diện tích thương mại thuộc dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang (i)	1.375.125	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (ii)	767.200	767.200
Quỹ bảo trì phải trả cho Ban quản lý dự án Vinpearl Empire Condotel và Vinpearl Beach Front Condotel	25.460	148.956
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	13.995	1.119.081
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	100.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	528.478	259.636
	4.717.309	2.394.873

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan - 100.000
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)

- (i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng diện tích thương mại thuộc dự án Công viên văn hóa VinWonders Nha Trang từ Công ty Cổ phần Vincom Retail theo thỏa thuận đặt cọc được ký kết ngày 16 tháng 5 năm 2024 với số tiền là 1.375.125 triệu VND.

Ngày 24 tháng 6 năm 2024, Công ty đã ký Biên bản thanh lý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc kể từ ngày ký kết. Công ty có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc đã nhận ngày 16 tháng 5 năm 2024 và lãi phát sinh theo quy định của thỏa thuận.

- (ii) Đây là khoản nhận đặt cọc từ một đối tác doanh nghiệp để chuyển nhượng một dự án xây dựng cơ bản dở dang.

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải trả công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	1.766.169	1.766.169
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.881.333	539.538
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	-	892.686
Phải trả lãi nhận đặt cọc	-	283.810
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.671	7.159
	3.651.173	3.489.362

Trong đó:

Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	3.217.863	539.538
---	-----------	---------

(i) Phản ánh các khoản phải trả liên quan tới hợp đồng hợp tác đầu tư năm 2020 để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư.

(ii) Phản ánh các khoản nhận đặt cọc từ các đối tác để đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư và theo các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng một số dự án xây dựng cơ bản dở dang.

(iii) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận nguyên tắc về hợp tác kinh doanh được ký với Công ty trong năm 2016. Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (xem Thuyết minh số 04) để thay thế thỏa thuận nguyên tắc nói trên liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự và căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty tại Nha Trang và Đà Nẵng. Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ được quy định trong thỏa thuận. Khoản đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc năm 2016 được chuyển thành khoản góp vốn ban đầu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh năm 2024.

25. VAY VÀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

a. Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND			Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.232.801	1.232.801	4.008.720	(1.849.410)	1.182	3.393.293	3.393.293
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	-	1.186.236	-	-	1.186.236	1.186.236
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	469.767	469.767	898.575	(469.768)	-	898.574	898.574
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	210.671	210.671	455.646	(179.853)	-	486.464	486.464
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	236.406	236.406	323.596	(234.165)	1.182	327.019	327.019
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	299.957	299.957	-	(299.957)	-	-	-
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	16.000	16.000	-	(16.000)	-	-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái Vinbus	-	-	349.667	(349.667)	-	-	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	-	-	300.000	(300.000)	-	-	-
Cá nhân cho vay số 01	-	-	416.000	-	-	416.000	416.000
Cá nhân cho vay số 02	-	-	79.000	-	-	79.000	79.000
Vay dài hạn tới hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn)	100.000	100.000	-	(100.000)	-	-	-
Trái phiếu đến kỳ hạn (được trình bày ở phần vay dài hạn)	12.523.690	12.523.690	144.138	(2.000.000)	445.967	11.113.795	11.113.795
	13.856.491	13.856.491	4.152.858	(3.949.410)	447.149	14.507.088	14.507.088

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Ngân hàng	Số cuối kỳ			Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Nguyên tệ	Số dư nguyên tệ	VND tương đương			
				Triệu VND			
1	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	triệu VND	1.186.236	1.186.236	- Nợ gốc có thể trả 1 lần hoặc nhiều lần được thực hiện ngay khi có giao dịch chuyển tiền/nộp tiền mặt vào (ghi có) Tài khoản thấu chi của bên của công ty; - Trả lãi: Định kỳ hàng tháng vào ngày làm việc cuối cùng của tháng.	7%/năm	(i), (ii)
2	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	triệu VND	898.574	898.574	- Trả nợ gốc cuối kỳ khi hết thời hạn trả nợ theo Khế ước nhận nợ; - Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i)
3	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	triệu VND	486.464	486.464	- Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25; - Trả gốc khi hết thời hạn trả nợ theo khế ước nhận nợ.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i), (ii)
4	Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	USD	9.778.936	249.101	- Gốc trả khi đáo hạn; - Lãi trả hàng tháng.	8,15% đến 8,2%	(iii)
		triệu VND	77.918	77.918		6,5 - 6,55%	
5	Cá nhân cho vay số 01	triệu VND	416.000	416.000	Thanh toán cả gốc và lãi vay vào thời điểm đáo hạn. Thời hạn vay là 12 tháng.	7%	(iii)
6	Cá nhân cho vay số 02	triệu VND	79.000	79.000	Thanh toán cả gốc và lãi vay vào thời điểm đáo hạn. Thời hạn vay là 12 tháng.	7%	(iii)

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản như sau:

- Một số quyền sử dụng đất được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con khác trong Tập đoàn;
- Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số các công ty con khác trong Tập đoàn.

(ii) Các khoản vay được đảm bảo bằng cam kết bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(iii) Các khoản vay không có tài sản đảm bảo.

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

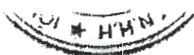
	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND			Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	191.600	191.600	-	(191.600)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	191.600	191.600	-	(191.600)	-	-	-
Trái phiếu phát hành (*)	12.523.690	12.523.690	144.138	(2.000.000)	445.967	11.113.795	11.113.795
	12.715.290	12.715.290	144.138	(2.191.600)	445.967	11.113.795	11.113.795
Trong đó:							
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	12.623.690	12.623.690				11.113.795	11.113.795
- Số phải trả trên 12 tháng	91.600	91.600				-	-

(*) Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành trái phiếu	Loại tiền	Năm đáo hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			Triệu VND	Triệu VND
BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore (i)	USD	(i)	11.113.795	10.526.288
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	VND	2024	-	1.997.402

(i) Phản ánh khoản trái phiếu hoán đổi được tư vấn phát hành bởi BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore trong tháng 9 năm 2021. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất năm cố định là 3,25% (kỳ trước: 3,25%) và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP - Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP tại bất kỳ thời điểm nào bắt đầu từ ngày 01 tháng 11 năm 2021 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 21 tháng 9 năm 2026.

Trái phiếu đáo hạn vào năm 2026. Tuy nhiên, theo các điều khoản phát hành, các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 103,16% so với mệnh giá vào ngày 21 tháng 9 năm 2024. Ngày 23 tháng 8 năm 2024, Công ty đã mua lại một phần trái phiếu mệnh giá 284 triệu USD. Dựa trên các điều kiện thị trường, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng, khả năng các trái chủ yêu cầu mua lại phần trái phiếu còn lại vào ngày 21 tháng 9 năm 2024 là tương đối chắc chắn. Theo đó, khoản trái phiếu hoán đổi đã được phân loại là nợ ngắn hạn tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2024. Khoản phụ trội tương ứng mà Công ty sẽ phải trả cho các trái chủ theo các điều khoản trái phiếu được ghi nhận vào tài khoản Chi phí tài chính (Thuyết minh 34).



26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn		
	Ngắn hạn	Dài hạn	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu kỳ	880.437	1.998.810	2.879.247
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh	(880.437)	(1.998.810)	(2.879.247)
Số dư cuối kỳ	-	-	-

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác của chủ sở hữu	(Lỗ lũy kế)/ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023							
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	26.525.322	1.381.597	10.994	(213.346)	(19.238.848)	4.342	8.470.061
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(1.186.409)	5	(1.186.404)
Phát hành cổ phiếu phổ thông để sáp nhập công ty	100.000	956.000	-	-	-	-	1.056.000
Thanh lý công ty con	-	-	-	(60)	-	(1.930)	(1.990)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>26.625.322</u>	<u>2.337.597</u>	<u>10.994</u>	<u>(213.406)</u>	<u>(20.425.257)</u>	<u>2.417</u>	<u>8.337.667</u>
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024							
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	15.041.382	(2.037.138)	2.177	(213.406)	521.449	2.359	13.316.823
Phát hành cổ phần phổ thông (*)	2.190.740	13.426.266	-	-	-	-	15.617.006
Nhận chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	137	137
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.578.731	162	2.578.893
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>17.232.122</u>	<u>11.389.128</u>	<u>2.177</u>	<u>(213.406)</u>	<u>3.100.180</u>	<u>2.658</u>	<u>31.512.859</u>

(*) Tại ngày 10 tháng 01 năm 2024, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) của Công ty nhằm tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VN JSC và thông qua phương án sử dụng vốn nhằm bổ sung nguồn vốn đầu tư (góp vốn, mua cổ phần tại các công ty khác, đầu tư vào các dự án) và vốn lưu động của Công ty. Tại ngày 27 tháng 02 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ theo kết quả chào bán thêm cổ phần theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT-VN JSC. Theo đó, tổng số cổ phần chào bán thành công là 219.074.042 cổ phần phổ thông, trong đó bao gồm 218.847.042 cổ phần riêng lẻ Công ty đã nhận được tiền góp vốn bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024 từ một số nhà đầu tư xác định với giá chào bán theo thỏa thuận; và 227.000 cổ phần ESOP phát hành cho người lao động đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện và được lựa chọn mua cổ phần theo Quy chế phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động với giá chào bán theo mệnh giá. Việc sử dụng nguồn vốn thu được từ cổ phần phát hành cho một số nhà đầu tư xác định được trình bày ở Thuyết minh số 04. Ngày 29 tháng 02 năm 2024, Công ty đã hoàn thành các thủ tục tăng vốn và thay đổi vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 69 cùng ngày.

Cổ phiếu	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.723.212.204	1.504.138.162
Cổ phiếu phổ thông	1.723.212.204	1.504.138.162
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.723.212.204	1.504.138.162
Cổ phiếu phổ thông	1.723.212.204	1.504.138.162

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 70 ngày 15 tháng 3 năm 2024, vốn điều lệ của Công ty là 17.232.122.040.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn cổ phần đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND	%	Triệu VND	%
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	14.735.210	85,51	14.735.210	97,96
Các cổ đông khác	2.496.912	14,49	306.172	2,04
	17.232.122	100,00	15.041.382	100,00

28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
USD	3.908.200	5.514.929
JYP	1.250.000	70.000
EUR	90.000	4.260
AUD	500	2.840
KWR	2.025	211.266
HKD	3.700	800
THB	100	4.100
	-	

Cam kết thuê hoạt động

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Trong vòng một năm	53.161	24.297
Trong vòng hai đến năm năm	187.451	68.834
Sau năm năm	2.143.416	1.046.106
	2.384.028	1.139.237

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản

Công ty đã ký kết các Phụ lục của Hợp đồng mua bán biệt thự/căn hộ khách sạn về việc cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản của Công ty. Theo thỏa thuận đã được ký kết trong Phụ lục hợp đồng này với khách hàng, trong vòng 10 năm đầu tiên đối với các biệt thự và trong vòng 3-5 năm đối với căn hộ khách sạn kể từ ngày bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê tối thiểu đối với các bất động sản này.

29. BÁO CÁO BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC VÀ THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Báo cáo bộ phận theo loại hình kinh doanh

Chỉ tiêu	Kinh doanh dịch vụ, khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng bộ phận đã báo cáo Triệu VND	Loại trừ Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.006.639	2.954.445	-	7.961.084	(1.249.663)	6.711.421
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(4.528.356)	(1.769.147)	-	(6.297.503)	1.249.663	(5.047.840)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	478.283	1.185.298	-	1.663.581	-	1.663.581
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	478.283	1.185.298	-	1.663.581	-	1.663.581
Thu nhập thuần không phân bổ						1.241.423
Lợi nhuận thuần trước thuế						2.905.004
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(326.111)
Lợi nhuận thuần sau thuế						2.578.893
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.486.699	-	1.774	5.488.473	(1.315.776)	4.172.697
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(7.063.720)	-	(853)	(7.064.573)	1.315.776	(5.748.797)
Lỗ gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(1.577.021)	-	921	(1.576.100)	-	(1.576.100)
(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.577.021)	-	921	(1.576.100)	-	(1.576.100)
Thu nhập thuần không phân bổ						392.466
Lợi nhuận thuần trước thuế						(1.183.634)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(2.770)
Lợi nhuận thuần sau thuế						(1.186.404)

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí và các hoạt động liên quan trên địa bàn khắp cả nước thông qua các công ty con và các chi nhánh của Công ty. Do đó, toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

30. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	3.762.265	4.174.111
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.954.445	-
Doanh thu khác	-	1.774
	6.716.710	4.175.885
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	5.289	3.188
	5.289	3.188
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.711.421	4.172.697

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	3.278.693	5.747.934
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.769.147	-
Giá vốn khác	-	853
	5.047.840	5.748.797

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	966.227	781.743
Chi phí nhân công	1.162.899	1.486.637
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	1.583.974	1.174.710
Chi phí phát triển bất động sản	1.039.246	36.739
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.436.278	2.604.836
Chi phí khác bằng tiền	728.647	687.584
	6.917.271	6.772.249

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 4a)	3.221.560	2.822.053
Lãi tiền gửi và cho vay	56.890	218.358
Lãi chênh lệch tỷ giá	13.057	3.753
Doanh thu phân bổ liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu	-	44.932
Doanh thu tài chính khác	1.246	1.050
	3.292.753	3.090.146

34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá	451.796	6.555
Chi phí đi vay	453.736	1.546.181
Phụ trội quyền chọn mua của trái chủ	56.093	-
Phân bổ chiết khấu	-	142.634
Chi phí tài chính khác	19.819	27.343
	981.444	1.722.713

35. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	284.133	354.138
Chi phí vật liệu quản lý	3.812	7.354
Chi phí khấu hao	65.541	60.409
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	54.260	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	224.690	253.506
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	132.178	23.689
	764.614	699.096
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	63.093	80.769
Chi phí hoa hồng	56.128	17.201
Chi phí dịch vụ mua ngoài	117.028	167.482
Chi phí bán hàng khác	8.193	22.165
	244.442	287.617

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	463.993	74
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	181	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	464.174	74
(Thu nhập)/ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(138.063)	2.696
Tổng (Thu nhập)/ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(138.063)	2.696

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập tính thuế. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Cổ đông Công ty mẹ (triệu VND)	2.578.731	(1.186.409)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	1.650.187.523	2.652.532.166
Lãi /(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.563	(447)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được xác định như sau:

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Cổ phiếu	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Cổ phiếu
Cổ phần phổ thông đã phát hành năm trước mang sang đầu kỳ này	1.504.138.162	2.652.532.166
Ảnh hưởng của số cổ phần phổ thông phát hành thêm trong kỳ (*)	146.049.361	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	1.650.187.523	2.652.532.166

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 27, trong kỳ, Công ty phát hành thêm tổng cộng 219.074.042 cổ phiếu riêng lẻ cho các cổ đông xác định và cho người lao động, thông qua chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) của Công ty. Do đó, số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong kỳ là 1.650.187.523 cổ phiếu.

38. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			183.943	306.440
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	42.151	113.422
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	26.648	68.375
Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	34.189	63.941
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	16.200
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	23.820	5.092
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.636	9.636
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.169	5.609
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	12.063	3.864
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	24.539	2.821
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.716	843
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	171	1.136
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.878	3.565
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	419	-
Quý Thiện Tâm	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	619	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	8.017	2.059
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	4.039
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.908	5.838
Trả trước cho người bán ngắn hạn			731.135	76.858
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	602.970	-
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	61.000	-
Công Ty TNHH Sản xuất Và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	1.445	4.865
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	779	1.547
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	158	5.663
Phải thu ngắn hạn khác			266.900	665.140
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	220.850	58.638

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	<u>Số cuối kỳ</u> <u>Triệu VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>Triệu VND</u>
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	29.807	21.615
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu chỉ hộ	1.463	283.483
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	-	255.676
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	2.945	33.649
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	16	10.770
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Đặt cọc ngắn hạn	2.626	-
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	3.458	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	5.494	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn	241	1.309
Phải thu dài hạn khác			3.317	879
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	7	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt (từ tháng 4 năm 2024, sáp nhập thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay dài hạn	1.302	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay dài hạn	872	-
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Đặt cọc dài hạn	184	10
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	952	869
Phải thu về cho vay ngắn hạn			3.012.600	-
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom (i)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay ngắn hạn	2.973.000	-
Công ty Cổ Phần Thương Mại và Kinh doanh Ngọc Việt (từ tháng 4 năm 2024, sáp nhập thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart) (ii)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay dài hạn	39.600	-
Phải thu về cho vay dài hạn			5.570.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải sinh thái VinBus (iii)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay ngắn hạn	5.570.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn			254.071	256.826
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	112.346	149.647
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	72.234	37.615
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	14.082	23.176

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công Ty Cổ phần Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	6.685	124
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	43.519	5.970
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	9.170
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	119	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	2.220	5.330
Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	15.402
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	2.866	10.392
Phải trả ngắn hạn khác			-	100.000
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	-	100.000
Phải trả dài hạn khác			3.217.863	539.538
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	297.224	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	242.314	242.314
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	844.791	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Nhận đặt cọc mua bất động sản	1.335.613	-
Nhận ứng trước khách hàng			771	-
Công ty Cổ phần Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	580	-
Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co.,Ltd	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	125	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Khách hàng ứng trước	1	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	65	-
Chi phí phải trả ngắn hạn			6.901	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Lãi phạt hợp đồng	6.901	-

(i) Phản ánh các khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 12 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay.

(ii) Phản ánh khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay, thời hạn còn lại của khoản vay dưới 12 tháng.

(iii) Phản ánh khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay, thời hạn còn lại của khoản vay lớn hơn 12 tháng.

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
		Triệu VND	Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		
Mua hàng hóa và dịch vụ		51.112	6.029
Cung cấp dịch vụ		24.693	3.276
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		28.818	53.705
Thu nhập khác		297	-
Vay		-	17.218.151
Hoàn trả khoản vay		-	18.731.121
Hoàn trả khoản vay theo biên bản cản trừ công nợ		-	2.148.108
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Kinh doanh Thương mại SADO		-	5.730.253
Cho vay		-	367.792
Thu hồi khoản cho vay		-	367.792
Thu nhập từ lãi cho vay		-	433
Phí quản lý		-	64.887
Chi phí lãi vay		-	178.749
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		1.080	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.393	5.236
Cho vay		7.963.490	-
Thu hồi khoản cho vay		2.393.490	-
Thu nhập từ lãi cho vay		42.736	-
Hoàn trả khoản vay		349.667	-
Nhận khoản vay		349.667	-
Chi phí lãi vay		2.843	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		20.316	5.201
Mua hàng hóa và dịch vụ		16.428	15.317
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	13.123
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác		
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.500	22.823
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		7.109	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		8	-
Công ty cổ phần VIN3s	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.221	-

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		88.895	78.784
Mua hàng hóa và dịch vụ		44	-
Thu nhập từ lãi cho vay		-	16.308
Nhận khoản vay		300.000	-
Hoàn trả khoản vay		300.000	-
Chi phí lãi vay		2.071	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.251	38.167
Cung cấp dịch vụ		7.606	2.457
Thu nhập khác		33	-
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		268	-
Cung cấp dịch vụ		3.737	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		5.774	5.216
Mua hàng hóa và dịch vụ		7.573	6.731
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		5.780	-
Cho vay		2.973.000	-
Lãi cho vay		3.458	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		13.268	2.203
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.040	-
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		17.092	-
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI		-	18.000
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác		
Mua hàng hóa và dịch vụ		31.973	18.954
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		14.467	-
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		22.278	-
Cung cấp dịch vụ		28.271	2.788
Thu nhập khác		1.935	-
Chia sẻ lợi nhuận cho hợp đồng hợp tác đầu tư		-	26.750
Lợi nhuận nhận được từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	2.686
Chi phí khác		6.901	-
Nhận đặt cọc mua bất động sản		1.335.613	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác		

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
		Triệu VND	Triệu VND
Cung cấp dịch vụ		48.093	30.545
Mua hàng hóa và dịch vụ		6	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		2	-
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		8.192	8.033
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		291	-
Cung cấp dịch vụ		1.502	3.022
Vay		-	9.480.000
Hoàn trả khoản vay		-	9.480.000
Chi phí lãi vay		-	280.081
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI			882.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		258	31
Vay		-	12.075.000
Hoàn trả khoản vay		-	9.452.000
Hoàn trả khoản vay theo biên bản cấn trừ công nợ		-	425.000
Chi phí lãi vay		-	154.915
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		330	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		497	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		11.211	18.247
Công ty Cổ phần VinBrain	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		153	-
Quý Thiện Tâm	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		3.150	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		26	-
Công ty Cổ phần Giải pháp công nghệ thông tin và Hạ tầng truyền dẫn VINITIS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		314	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.747	6.390
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		920	-

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinbigdata	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		444	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		969	2.572
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		5.200	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.496	-
Thu nhập khác		180	-
Công ty Cổ phần Quý Giải thưởng VinFuture	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		196	-
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		110	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		963	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thu chi hộ xây dựng cơ bản		484.020	-
Cung cấp dịch vụ		3.206	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		620	-
Thu nhập khác		157	-
Thu nhập từ lãi cho vay		45	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		372	78
Cung cấp dịch vụ		-	-
Cho vay		-	5.829.000
Thu hồi khoản cho vay		-	1.996.724
Thu nhập từ lãi cho vay		872	190.256
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		1.258	-
VinFast Auto Canada Inc.	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		85	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		29	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		145	-
Vay		-	1.000.000
Hoàn trả khoản vay		-	1.000.000
Chi phí lãi vay		-	31.041

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		11	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		109	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Vay		-	16.094.424
Nhận khoản vay theo biên bản cần trừ công nợ		-	2.573.108
Bù trừ khoản vay với lãi phải thu về cho vay		-	1.108
Hoàn trả khoản vay		-	8.546.975
Chi phí lãi vay		-	193.626
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công Nghệ Cao VINMEDTECH	Công ty trong cùng tập đoàn		
Vay		-	296.500
Chi phí lãi vay		-	11.527
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		111	-
Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co., Ltd	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		268	-
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		95	-
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty trong cùng tập đoàn		
Hoàn trả khoản vay		-	545.400
Chi phí lãi vay		-	9.862
Công ty Cổ Phần Thương Mại và Kinh doanh Ngọc Việt (từ tháng 4 năm 2024, sáp nhập thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart)	Công ty trong cùng tập đoàn		
Gốc cho vay		39.600	-
Lãi cho vay		1.302	-
Hoán đổi cổ phần để nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú	Bên liên quan khác là cá nhân	-	485.760

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty được hưởng trong kỳ hoạt động như sau:

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	6.862	711
Ban Kiểm soát	1.550	321
	8.412	1.032

39. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngoài sự kiện mua lại trái phiếu (đã được trình bày ở Thuyết minh số 25), Công ty có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, Công ty đã hoàn tất huy động 150 triệu USD trái phiếu hoán đổi được tư vấn phát hành bởi The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited. Trái phiếu này chịu lãi suất cố định là 9.5%/năm, có kỳ hạn 5 năm và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP – Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Ngày 07 tháng 8 năm 2024, Công ty đã nhận được khoản vay theo hợp đồng vay hợp vốn 200 triệu USD ký ngày 28 tháng 5 năm 2024 giữa Công ty với các bên cho vay là Deutsche Bank AG, chi nhánh Singapore, Maybank Securities PTE. Ltd., Taipei Fubon Commercial Bank Co., Ltd. và CTBC Bank Co., Ltd. chi nhánh Singapore. Khoản vay này có kỳ hạn 39 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

