ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 71 ngày 18/11/2024)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

VINPEARL

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ...301...../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ..27.. tháng..12 năm 2024.)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ NGÀY __/__/2024 TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà, Việt Nam

Điện thoại: (+84-258) 359 0611 Fax: (+84-258) 359 0613

Website: https://www.vinpearl.com/

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI

Trụ sở chính: Số 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84-24) 3936 6321 Fax: (+84-24) 3936 6318

Website: https://www.ssi.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Bà Võ Thị Phương Thảo

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Số điện thoại: (+84-258) 359 0611

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	8 – 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 52

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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Đặng Thanh Thủy	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Lê Thúy Anh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Đào Thụy Vân	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Doerr Juergen Peter	Tổng Giám đốc
Bà Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Nga	Giám đốc
Bà Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc tài chính (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Trung Lập	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Nguyễn Văn Vỹ	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Trần Quang Duy	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Tạ Duy Khánh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Trần Thu Hương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Ngô Thị Thu Hương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

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 9 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 sổ 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,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456848

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**14.744.429**	**12.439.789**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**1.123.599**	**1.878.394**
1.	Tiền	111		1.121.757	1.876.897
2.	Các khoản tương đương tiền	112		1.842	1.497
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**6**	**1.558.056**	**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		151.731	130.782
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**5.554.564**	**4.954.416**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	755.242	728.638
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	993.624	438.413
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	35	1.553.000	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.258.851	3.793.091
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.153)	(5.726)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**5.460.002**	**3.054.811**
1.	Hàng tồn kho	141		5.460.002	3.054.811
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**1.048.208**	**1.015.061**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	244.927	106.553
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		757.431	862.658
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	45.850	45.850

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**61.336.203**	**32.388.570**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**13.341.228**	**79.685**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	36	13.111.000	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	230.228	79.685
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**15.613.558**	**15.352.901**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	14.957.768	14.665.875
	- Nguyên giá	*222*		*23.601.766*	*22.545.767*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(8.643.998)*	*(7.879.892)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	312.410	333.152
	- Nguyên giá	*225*		*339.375*	*339.375*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(26.965)*	*(6.223)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	15	343.380	353.874
	- Nguyên giá	*228*		*629.880*	*609.456*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(286.500)*	*(255.582)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**16**	**556.427**	**578.760**
	- Nguyên giá	*231*		*752.571*	*752.571*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(196.144)*	*(173.811)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**3.835.352**	**3.839.462**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	3.835.352	3.839.462
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**6**	**27.464.725**	**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		11.352.265	11.568.116
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**524.913**	**471.922**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	408.748	470.188
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		116.165	1.734
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**76.080.632**	**44.828.359**

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**42.657.575**	**28.561.030**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**30.505.283**	**25.221.862**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	5.248.336	6.553.784
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	11.762.296	339.625
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	1.504.032	367.030
4.	Phải trả người lao động	314		3.564	3.359
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	1.738.883	1.783.837
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	436.743	496.489
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	22	3.571.775	1.433.090
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	6.238.277	13.856.491
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	-	386.876
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.377	1.281
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**12.152.292**	**3.339.168**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	789.749	1.077.947
2.	Phải trả dài hạn khác	337	22	2.975.377	1.333.441
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	8.387.166	91.600
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	-	836.180

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**33.423.057**	**16.267.329**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**25**	**33.423.057**	**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		1.682.445	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 trước	*421b*		*1.538.722*	*530.435*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**76.080.632**	**44.828.359**

Nguyễn Thạc Mạnh	**Đỗ Mỹ Hương**	**Võ Thị Phương Thảo**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**26**	**4.971.440**	**5.037.395**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.350	1.911
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**	**26**	**4.968.090**	**5.035.484**
4.	Giá vốn hàng bán	11	27	4.358.030	7.590.405
5.	**Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**610.060**	**(2.554.921)**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	457.799	3.335.559
7.	Chi phí tài chính	22	30	1.180.912	2.800.990
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*616.672*	*2.293.542*
8.	Chi phí bán hàng	25	31	318.747	400.960
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	(486.368)	956.882
10.	**Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**54.568**	**(3.378.194)**
11.	Thu nhập khác	31	32	1.746.404	53.428
12.	Chi phí khác	32	33	167.100	44.530
13.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**1.579.304**	**8.898**
14.	**Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**1.633.872**	**(3.369.296)**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	34	209.580	-
16.	(Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(114.430)	176
17.	**Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**1.538.722**	**(3.369.472)**

Nguyễn Thạc Mạnh	**Đỗ Mỹ Hương**	**Võ Thị Phương Thảo**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế***	***01***	***1.633.872***	***(3.369.296)***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.029.186	1.090.732
	Các khoản dự phòng	03	(1.222.629)	14.489
	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(134.498)	306.588
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.890.987)	(3.323.256)
	Chi phí lãi vay	06	866.742	2.390.906
3.	***Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***281.686***	***(2.889.837)***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.657.906	3.208.873
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(2.740.656)	1.000.430
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	16.404.390	(1.231.853)
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(53.549)	12.899
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(5.730.253)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(783.011)	(2.071.668)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.231)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***14.755.535***	***(7.701.409)***
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	(1.783.031)	(2.155.442)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	68.676	(251.042)
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(19.017.529)	(21.195.426)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.333.580	16.412.150
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.771.493)	(1.735.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	372.608	8.460.515
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	71.360	145.454
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(31.725.829)***	***(318.791)***

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

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
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	15.880.350	70.140.570
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(15.232.691)	(62.182.168)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***16.264.665***	***7.958.402***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(705.629)**	**(61.798)**
	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	(49.166)	1.180
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**1.123.599**	**199.474**

Nguyễn Thạc Mạnh	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

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.

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 9 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 Bỉnh 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 9 năm 2024, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 4 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 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

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

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 chi 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 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023.

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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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	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 luỹ 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:

(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 hoạ động 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 Thoả 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 Thoả 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	9.436	13.302
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.107.319	1.859.570
Tiền đang chuyển	5.002	4.025
Các khoản tương đương tiền	1.842	1.497
	1.123.599	**1.878.394**

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
a. Ngắn hạn	**1.558.056**	**-**	**3.826.018**	**1.537.107**	**-**	**4.032.525**
a1. Chứng khoán kinh doanh	***1.406.325***	**-**	***3.674.287***	***1.406.325***	**-**	***3.901.743***
Cổ phiếu	1.406.325	-	3.674.287	1.406.325	-	3.901.743
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	*1.406.325*	-	*3.674.287*	*1.406.325*	-	*3.901.743*
a2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)	***151.731***	**-**	***151.731***	***130.782***	**-**	***130.782***
Ngắn hạn	151.731	-	151.731	130.782	-	130.782
- Tiền gửi có kỳ hạn	*151.731*	-	*151.731*	*130.782*	-	*130.782*

(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 30 tháng 9 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

(ii) Tại ngày 30 tháng 9 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
b. Dài hạn	**27.464.725**	**-**		**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.	***11.352.265***	**-**		***11.568.116***	**-**	
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với các công ty	11.352.265	-		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 THHH Đầu tư và Phát triển đô thị Suối Hoa (iv)	*336.756*	-	*(*)*	*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 các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ vế 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:

	Kỳ trước		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 30/09/2024	Có lãi	Từ 01/01/2023 tới 30/06/2023	Có lãi
Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang	Từ 01/03/2024 tới 30/09/2024	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 30/09/2024	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 30/09/2024	Lỗ	Từ 01/01/2023 tới 28/06/2023	Có lãi

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	419.394	490.223
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	204.768	203.865
Phải thu từ hoạt động khác	131.081	34.550
	755.242	**728.638**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	289.029	306.440

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Và Đầu Tư 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	17.134	-
Khác	196.633	271.318
	993.624	**438.413**
Trong đó:		
Trả trước người bán ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	**686.379**	**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	919.839	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	769.812	-
Các khoản chi hộ	467.763	595.199
Phải thu từ hoạt động theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Du lịch Phú Quốc	-	14.353
Lãi dự thu	61.381	21.615
Khác	40.056	331.625
	2.258.851	**3.793.091**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	**1.457.432**	**665.140**
b. Dài hạn		
Phải thu Trung tâm Phát triển Quỹ đất Khánh Hòa	55.546	55.546
Lãi dự thu	150.876	-
Đặt cọc ký quỹ dài hạn	3.433	4.621
Khác	20.373	19.518
	230.228	**79.685**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	**152.059**	-

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)	4.101.556	-	1.628.982	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	1.268.687	-	1.320.038	-
Nguyên liệu, vật liệu	81.490	-	94.714	-
Công cụ, dụng cụ	6.221	-	8.066	-
Hàng hóa	2.021	-	2.941	-
Thành phẩm	27	-	70	-
	5.460.002	**-**	**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	51.091	17.951
Chi phí hoa hồng, tiếp thị	16.180	13.006
Chi phí bảo hiểm	8.176	9.739
Chi phí sửa chữa	4.771	14.149
Chi phí bán hàng căn hộ chưa bàn giao	29.222	-
Chi phí lãi vay và phí phát hành trái phiếu	58.295	3.296
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	77.192	48.412
	244.927	**106.553**
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	100.450	123.470
Chi phí hoa hồng thẻ golf	136.948	130.891
Chi phí thuê đất trả trước	91.217	94.854
Chi phí sửa chữa	60.468	72.456
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý	19.248	19.248
Chi phí trả trước dài hạn khác	417	29.269
	408.748	**470.188**

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

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối 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	1.105.162	(87.287)	1.055.450
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.277	209.580	(11.231)	208.626
Thuế thu nhập cá nhân	49.464	124.077	(128.531)	45.010
Thuế nhà thầu nước ngoài	25.250	94.665	(64.163)	55.752
Tiền thuê đất	3.059	2.437.806	(2.431.900)	8.965
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	241.405	196.240	(307.416)	130.229
	367.030	**4.167.530**	**(3.030.528)**	**1.504.032**

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	8.058	33.737	8.164	2.549	212	647	53.367
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	747.852	535.725	-		613	5.260	1.289.450
Thanh lý, nhượng bán	(132.372)	(113.693)	(15.049)	(6.399)	(693)	(18.612)	(286.818)
Phân loại lại	-	(8.246)	8246	-	-	-	
Số dư cuối kỳ	**16.042.983**	**5.655.004**	**825.193**	**95.221**	**382.206**	**601.159**	**23.601.766**
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	488.301	351.336	45.913	10.047	24.391	35.192	955.180
Thanh lý, nhượng bán	(76.865)	(85.749)	(10.122)	(2.738)	(687)	(14.912)	(191.074)
Phân loại lại	-	(309)	309	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**3.988.514**	**3.416.129**	**458.600**	**87.617**	**311.915**	**381.224**	**8.643.998**
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	**12.054.469**	**2.238.875**	**366.593**	**7.604**	**70.291**	**219.935**	**14.957.768**

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	**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	4.064	16.678	20.742
Số dư cuối kỳ	**5.284**	**21.681**	**26.965**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**229.375**	**103.777**	**333.152**
Tại ngày cuối kỳ	**225.311**	**87.099**	**312.410**

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.

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	**326.276**	**261.875**	**21.305**	**609.456**
Tăng trong kỳ	-	16.080	4495	20.575
Thanh lý, nhượng bán	-	(151)	-	(151)
Số dư cuối kỳ	**326.276**	**277.804**	**25.800**	**629.880**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	**40.624**	**206.938**	**8.020**	**255.582**
Khấu hao trong kỳ	6.534	21.925	2.472	30.931
Thanh lý, nhượng bán	-	(13)	-	(13)
Số dư cuối kỳ	**47.158**	**228.850**	**10.492**	**286.500**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	**285.652**	**54.937**	**13.285**	**353.874**
Tại ngày cuối kỳ	**279.118**	**48.954**	**15.308**	**343.380**

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	20.605	1.728	22.333
Số dư cuối kỳ	**161.311**	**34.833**	**196.144**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**443.571**	**135.189**	**578.760**
Tại ngày cuối kỳ	**422.966**	**133.461**	**556.427**

Tại ngày 30 tháng 9 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.

Tại ngày 30 tháng 9 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.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	859.061	744.791
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	696.150	695.471
Dự án Cảng Phú Quý	642.053	745.891
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	455.074	556.500
Dự án Vinpearl Làng Vân	480.860	472.422
Các dự án khác	702.154	624.387
	3.835.352	**3.839.462**

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Số đầu kỳ Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	3.702.113	4.941.850
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	99.465	149.647
Công ty CP tập đoàn TDI	74.105	36.777
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Công nghiệp	70.318	138.185
Công ty Cổ phần Vinhomes	67.624	37.615
Công ty TNHH Thương mại và vật liệu xây dựng Việt Anh	65.587	109.084
Công ty TNHH An Bình Stone	33.292	59.909
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	18.925	79.149
Khác	1.116.907	1.001.568
	5.248.336	**6.553.784**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	**4.088.408**	**5.193.780**

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	283.174	260.263
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	11.443.019	43.230
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh Khác	36.103	36.132
	11.762.296	**339.625**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	2.994	-

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)	622.551	1.049.550
Chi phí xây dựng dự án trích trước	660.794	235.598
Chi phí tiền lương trích trước	175.367	220.993
Chi phí lãi vay trích trước	60.492	144.790
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.228	5.486
Khác	214.451	127.420
	1.738.883	**1.783.837**

(i) Tại ngày 30 tháng 9 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	388.305	433.136
Doanh thu thẻ golf nhận trước	38.881	35.837
Khác	9.557	27.516
	436.743	**496.489**
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	413.069	695.768
Doanh thu thẻ golf nhận trước	296.938	288.015
Doanh thu cho thuê nhận trước	75.240	78.592
Khác	4.502	15.572
	789.749	**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)	767.879	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	2.303.559	218.931
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giáo	138.173	130.071
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	100.000
Khác	362.164	216.888
	3.571.775	**1.433.090**
Trong đó:		
Phải trả khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	125.291	100.000

(i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần NOVA Phù 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)	1.040.952	540.952
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.934.425	591.713
Khác	-	200.776
	2.975.377	**1.333.441**
Trong đó: Trả trước từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	1.882.250	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 thoả 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

	Kỳ hạn và lãi suất	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
		Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Triệu VND 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**	**4.884.734**	**(2.969.006)**	**(9.752)**	**6.238.277**	**6.238.277**
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 11,5% - 12%, trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	469.767	469.767	1.643.146	(1.213.118)	-	899.795	899.795
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 10,7% - 12%, trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	210.671	210.671	584.484	(210.671)	-	584.484	584.484
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 6,5% đến 8,2%, trả lãi tại ngày đáo hạn.	236.406	236.406	411.038	(318.462)	(9.752)	319.230	319.230
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 14,5%/năm, trả lãi cuối tháng.	299.957	299.957	322.801	(300.780)	-	321.978	321.978
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 7,65%-9,65%, trả lãi cuối tháng.	-	-	1.273.598	(260.308)	-	1.013.290	1.013.290
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)	-	-	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Khách Sạn Landmark 81	- Gốc vay đã trả tháng 10/2024 - Lãi suất 12%			3.099.500	-	-	3.099.500	3.099.500
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**	**198.062**	**(12.721.752)**	-	-	-
		13.856.491	**13.856.491**	**5.082.796**	**(15.790.758)**	**(9.752)**	**6.238.277**	**6.238.277**

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	
		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	4.877.252	(191.600)	(115.400)	4.761.852	4.761.852
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	*191.600*	*191.600*	-	(191.600)	-	-	-
Vay hợp vốn (*)	-	-	4.877.252		(115.400)	4.761.852	4.761.852
Trái phiếu phát hành (**)	12.523.690	12.523.690	3.879.926	(12.721.752)	(56.550)	3.625.314	3.625.314
	12.715.290	**12.715.290**	**8.757.178**	**(12.913.352)**	**(171.950)**	**8.387.166**	**8.387.166**
Trong đó:							
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	12.623.690	12.623.690				-	-
- Số phải trả sau 12 tháng	91.600	91.600				8.387.166	8.387.166

(*) Chi tiết khoản vay hợp vốn phát hành như sau:

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Loại tiền	Thời gian vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Deutsche Bank AG, Singapore Branch.	USD	Tháng 8/2024 tới tháng 11/2027	(i)	(ii)	4.761.852	-

(i) Khoản vay có giá trị nguyên tệ 200.000.000 USD

(ii) Lãi suất thả nổi, với biên lãi suất là 2,75%/năm; lãi suất trong kỳ từ 7,57%/năm đến 8,08%/năm

(iii) Khoản vay hợp vốn được đảm bảo bằng tài sản cố định và bất động sản là các khách sạn của Vinpearl

(**) Chi tiết khoản trái phiếu 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	USD	2024	-	10.526.288
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	VND	2024	-	1.997.402
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank, Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited (i)	USD	2029	3.625.314	-

(i) Trái phiếu có mệnh giá 150.000.000 USD, chịu lãi suất cố định là 9,5%/năm, không có tài sản đảm bảo 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 30 tháng 9 năm 2024 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 20/08/2029. Các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 100,00% so với mệnh giá vào ngày 20 tháng 8 năm 2027. Đại lý ủy thác đại diện các trái chủ là Bank of New York Mellon, London Branch.

24. 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	**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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023					
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	**26.525.322**	**4.498.782**	**10.994**	**(19.478.219)**	**11.556.879**
Lỗ trong kỳ	-	-	-	(3.367.635)	(3.367.635)
Phát hành cổ phiếu phổ thông để nhận sát nhập công ty	200.000	956.000	-	-	1.156.000
Tách công ty cổ phần Vinpearl Cửa Hội	(1.263.803)	-	-	290.517	(973.286)
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2023	**25.461.519**	**5.454.782**	**10.994**	**(22.555.337)**	**8.371.958**
Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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	-	-	-	1.538.722	1.538.722
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2024	**17.232.122**	**14.506.313**	**2.177**	**1.682.445**	**33.423.057**

(*) 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 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 30 tháng 9 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. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 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	4.953.373	4.993.509
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	18.067	-
Doanh thu khác	-	43.886
	4.971.440	**5.037.395**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	3.350	1.911
	3.350	**1.911**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**4.968.090**	**5.035.484**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	**717.719**	**535.623**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	4.355.171	7.548.497
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	2.859	-
Giá vốn khác	-	41.908
	4.358.030	**7.590.405**

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	729.499	1.019.785
Chi phí nhân công	1.286.704	1.820.348
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.029.186	1.103.054
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.170.464	2.409.609
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(1.223.056)	(69.993)
Chi phí khác bằng tiền	1.194.753	2.663.606
Chi phí phát triển bất động sản	255.847	11.589
	4.443.397	**8.957.998**

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	241.975	440.670
Lãi chênh lệch tỷ giá	195.608	5.780
Cổ tức, lợi nhuận được chia	20.027	-
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.821.406
Doanh thu hoạt động tài chính khác	189	67.703
	457.799	**3.335.559**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi vay	616.672	2.293.542
Chi phí phát hành trái phiếu	168.538	97.364
Phụ trội quyền chọn mua của trái chủ	81.532	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	269.757	311.735
Chi phí tài chính khác	44.413	98.349
	1.180.912	**2.800.990**

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	361.507	479.610
Chi phí khấu hao TSCĐ	58.743	70.293
Chi phí dịch vụ mua ngoài	306.874	351.784
Chi phí dự phòng	(1.223.056)	(69.564)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9.564	122.922
	(486.368)	**955.045**
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	109.586	122.400
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.549	22.282
Chi phí dịch vụ mua ngoài	206.612	256.278
	318.747	**400.960**

32. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Thu nhập từ chuyển giao quyền kiểm soát Cấu phần hợp tác kinh doanh (Chi tiết tại Thuyết minh 4b)	1.656.191	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ, vật liệu, phế liệu	68.676	30.640
Các khoản khác	21.537	22.788
	1.746.404	**53.428**

33. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	102.471	34.127
Các khoản khác	64.629	10.403
	167.100	**44.530**

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	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	209.580	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**209.580**	-

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	**1.633.872**	**(3.367.459)**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	**(1.158.124)**	**351.697**
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	1.243.083	194
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	84.959	351.891
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**475.748**	**(3.015.762)**
Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	475.748	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**95.150**	-
Chi phí thuế 1% CIT hoạt động bất động sản	**114.430**	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**209.580**	-

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.

35. 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	Số đầu kỳ
			Triệu VND	Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**289.029**	**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	54.011	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	68.183	113.422
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	31.523	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	26.085	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	26.159	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	1.384	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	3.037	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	14.022	3.864
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	28.284	2.821
VinFast Middle East FZE	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	4.103	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.959	843
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	51	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	3.083	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	2.690	-
Quỹ Thiện Tâm	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	481	-
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	2.483	-

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 cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.722	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	9.712	2.059
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.921	4.039
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	7.136	5.838
Trả trước cho người bán ngắn hạn			**686.379**	**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	17.134	-
Công Ty TNHH Sản xuất Và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	877	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	583	1.547
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	32	5.663
Phải thu ngắn hạn khác			**1.457.432**	**665.140**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ	919.839	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	452.165	58.638
Công ty THHH Đầu tư và Phát triển đô thị Suối Hoa	Bên liên quan khác	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	35.120	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	15.598	-
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 lãi cho vay	18.035	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu lãi cho vay	779	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	7.447	-
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 chi hộ	1.014	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu chi hộ	1.484	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	3.068	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	2.883	1.309
Phải thu dài hạn khác			**152.059**	**-**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về lãi cho vay	44.490	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	86.500	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	14.371	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	5.514	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	1.184	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)			**1.553.000**	**-**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	1.553.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn (i)			**13.111.000**	**-**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	1.884.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	5.464.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	3.000.000	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	2.763.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn		**-**	**4.088.408**	**5.193.780**
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 trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.702.113	4.941.850
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	99.465	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	54.175	33.682
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	67.624	37.615
Công ty THHH Đầu tư và Phát triển đô thị Suối Hoa	Bên liên quan khác	Phải trả góp vốn BCC bổ sung	52.180	-
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	3.711	124
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	89.996	5.970

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	8.696	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	9.170
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình	Công ty con	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	-
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	2.667	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.026	-
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	1.380	5.330
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	5.375	10.392
Phải trả ngắn hạn khác			**125.291**	**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 về thu chi hộ	75.669	-
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 về thu chi hộ	39.334	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	8.000	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả khác	1.898	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	390	100.000
Phải trả dài hạn khác			**1.882.250**	**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	-
Nhận ứng trước khách hàng			**2.994**	**-**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cung cấp hàng hóa dịch vụ	2.970	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước cung cấp hàng hóa dịch vụ	24	-
Chi phí phải trả ngắn hạn			**9.278**	**-**

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 lãi vay	9.278	-

(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 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	**Công ty mẹ**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.283	18.434
Cung cấp dịch vụ		27.741	9.755
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		43.227	43.148
Thu nhập khác		-	1.281
Hoàn trả khoản vay		-	19.159.447
Nhận khoản vay		-	15.526.260
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Kinh doanh Thương mại SADO		-	5.730.253
Cho vay		-	14.330.903
Thu hồi khoản vay		-	15.315.835
Thu nhập lãi cho vay		-	108.722
Phí quản lý		90.083	116.091
Chi phí lãi vay		-	178.031
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		-	93.904
Cung cấp dịch vụ		-	121.810
Bù lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư		369.262	913.167
Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư		707.983	615.638
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		745	1.700
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	10.891
Cho vay		2.393.490	-
Thu hồi khoản cho vay		2.393.490	-
Thu nhập từ lãi cho vay		37.242	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		50.327	14.665
Mua hàng hóa và dịch vụ		20.062	29.647

Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	6.249
Chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần quản lý và đầu tư Bất động sản VMI		-	882.000
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	**Công ty con** (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)		
Cung cấp dịch vụ		304.501	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		156.727	-
Cho vay		5.035.310	-
Thu hồi khoản cho vay		1.598.310	-
Lãi cho vay		58.703	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	**Bên liên quan khác**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		24.682	23.159
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		10.295	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		7	-
Cho vay		2.763.000	
Lãi cho vay		5.514	
Công ty cổ phần VIN3s	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.229	10.853
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		122.644	235.936
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	232
Lãi cho vay		-	20.523
Thu hồi khoản cho vay		-	300.000
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		999	42.608
Cung cấp dịch vụ		11.290	9.984
Công ty Cổ phần Vinschool	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		242	322
Cung cấp dịch vụ		5.548	4.899
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		7.311	10.104
Mua hàng hóa và dịch vụ		8.580	10.325
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		5.723	5.198

Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI		-	18.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		20.520	10.142
Mua hàng hóa và dịch vụ		7.601	8.298
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		20.144	9.025
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	**Bên liên quan khác**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		106.618	20.445
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		25.605	35.098
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		24.846	6.438
Cung cấp dịch vụ		5.270	4.783
Nhận đặt cọc		-	122.314
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		22.431	-
Cho vay		340.000	-
Thu hồi khoản cho vay		340.000	
Lãi cho vay		18.035	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		12.300	-
Chi phí thuê khách sạn		-	34.164
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		48.093	83.437
Mua hàng hóa và dịch vụ		6	32
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 01/01/2023 đến 28/06/2023 và từ 29/02/2024)		
Mua hàng hóa và dịch vụ		321	-
Cung cấp dịch vụ		7.611	-
Lãi cho vay		55	-
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	20.735
Chi phí lãi vay		-	159
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	**Bên liên quan khác**		

Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		13.505	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		20.286	18.630
Nhận khoản vay		-	9.990
Hoàn trả khoản vay		-	10.300
Chi phí lãi vay		-	1.501
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		1.430	8.416
Nhận khoản vay		-	10.210.000
Hoàn trả khoản vay		-	10.210.000
Chi phí lãi vay		-	290.490
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		402	138
Nhận khoản vay		-	12.910.000
Hoàn trả khoản vay		-	11.097.000
Chi phí lãi vay		-	249.956
		-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		504	494
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		965	465
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.875	35.370
Công ty Cổ phần VinBrain	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		359	841
Quỹ Thiện Tâm	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		4.217	4.159
Mua hàng hóa và dịch vụ		5	35
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		610	48
Mua hàng hóa và dịch vụ		14.278	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		1.363	1.701

Công ty cổ phần Vinbigdata	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.038	407
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.583	4.581
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		8.802	2.677
Mua hàng hóa và dịch vụ		3.169	294
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		4.908	3.600
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		360	123
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.614	129
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		36.876	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		985	-
Cho vay		3.000.780	
Thu hồi khoản cho vay		780	
Lãi cho vay		14.416	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	70
Cung cấp dịch vụ		-	12
Cho vay		9.503.000	5.854.000
Thu hồi khoản cho vay		4.039.000	1.996.724
Lãi cho vay		93.947	297.113
Công ty TNHH World Academy	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.650	-
VinFast Auto Canada Inc.	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		461	-
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	12
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Vay		-	29.272.000
Hoàn trả khoản vay		-	16.924.975
Chi phí lãi vay		-	594.249
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		-	19.748
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		132	-
Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co.,Ltd	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		407	-
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	136
Công ty Cổ phần VinClub	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		42	-
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		213	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ FGF	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		147	-
VinFast Middle East FZE	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		363	-
Công ty VinFast Auto Philippines Corp.	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		271	-
Vinfast USA Distribution, LLC	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		349	-

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		-	17.730
Chi phí lãi vay		-	159
Công ty Cổ phần Vinpearl Cần Thơ	**Công ty con**		
Chi phí lãi vay		-	159
Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam	**Công ty con**		
Chi phí lãi vay		-	159
Công ty Cổ phần Vinpearl Huế	**Công ty con**		
Chi phí lãi vay		-	159
Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn	**Công ty con**		
Chi phí lãi vay		-	159
Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh	**Công ty con**		
Chi phí lãi vay		-	159

Nguyễn Thạc Mạnh	**Đỗ Mỹ Hương**	**Võ Thị Phương Thảo**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 55

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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Đặng Thanh Thủy	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Lê Thúy Anh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Đào Thụy Vân	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Doerr Juergen Peter	Tổng Giám đốc
Bà Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Nga	Giám đốc
Bà Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc tài chính (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Trung Lập	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Nguyễn Văn Vỹ	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Trần Quang Duy	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Tạ Duy Khánh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Trần Thu Hương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Ngô Thị Thu Hương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

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 9 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 9 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 sổ 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,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456848

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**20.207.312**	**13.955.835**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**1.208.404**	**2.056.552**
1.	Tiền	111		1.208.404	2.055.055
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	1.497
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**1.561.296**	**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	154.971	130.782
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**10.134.774**	**6.125.353**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	910.531	1.698.908
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.149.124	553.196
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	38	7.161.000	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	985.505	3.944.632
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(71.386)	(71.383)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**5.616.672**	**3.109.895**
1.	Hàng tồn kho	141		5.616.672	3.109.895
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**1.686.166**	**1.126.928**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	377.460	145.627
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.230.088	902.370
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	78.618	78.931

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**61.370.072**	**30.116.895**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**14.278.354**	**80.540**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	38	14.072.000	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	206.354	80.540
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**37.184.473**	**23.473.776**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	36.029.856	22.700.478
	- Nguyên giá	*222*		*47.981.865*	*32.858.410*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(11.952.009)*	*(10.157.932)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	293.386	311.098
	- Nguyên giá	*225*		*346.134*	*346.134*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(52.748)*	*(35.036)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	15	861.231	462.200
	- Nguyên giá	*228*		*1.195.250*	*766.731*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(334.019)*	*(304.531)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**16**	**597.754**	**586.150**
	- Nguyên giá	*231*		*798.215*	*762.543*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(200.461)*	*(176.393)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**5.650.067**	**3.993.457**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	5.650.067	3.993.457
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**6**	**1.365.862**	**1.241.713**
1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.365.862	1.241.713
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**2.293.562**	**741.259**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	644.658	703.050
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	116.163	38.209
3.	Lợi thế thương mại	269	19	1.532.741	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**81.577.384**	**44.072.730**

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**49.558.449**	**30.755.907**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**34.280.331**	**23.395.359**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	2.717.143	1.782.919
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	14.661.819	443.673
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	2.916.455	491.178
4.	Phải trả người lao động	314		7.453	4.655
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	3.148.391	2.661.455
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	65.953	878.397
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	24	6.994.967	2.394.873
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	3.766.777	13.856.491
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	-	880.437
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.373	1.281
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**15.278.118**	**7.360.548**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	466.483	1.755.120
2.	Phải trả dài hạn khác	337	24	3.652.040	3.489.362
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	9.194.166	91.600
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	1.965.429	25.656
5.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	-	1.998.810

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**32.018.935**	**13.316.823**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**27**	**32.018.935**	**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		3.606.099	521.449
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*521.449*	*(149.203)*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm trước	*421b*		*3.084.650*	*670.652*
6.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.815	2.359
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**81.577.384**	**44.072.730**

Nguyễn Thạc Mạnh	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

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

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**28**	**11.953.857**	**6.797.176**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		11.185	1.911
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**	**28**	**11.942.672**	**6.795.265**
4.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	9.570.266	8.957.497
5.	**Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**2.372.406**	**(2.162.232)**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	3.856.046	3.338.564
7.	Chi phí tài chính	22	32	1.243.822	2.882.394
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*846.570*	*2.416.613*
8.	Chi phí bán hàng	25	33	415.587	438.829
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	970.631	1.112.810
10.	**Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**3.598.412**	**(3.257.702)**
11.	Thu nhập khác	31	34	97.849	62.221
12.	Chi phí khác	32	35	190.970	58.147
13.	**(Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**(93.121)**	**4.073**
14.	**Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**3.505.291**	**(3.253.628)**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	817.038	249
16.	(Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	(396.716)	3.834
17.	**Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**3.084.969**	**(3.257.711)**
	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của Công ty mẹ	61		3.084.650	(3.257.722)
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		319	11
18.	Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	37	1.842	(1.228)

Nguyễn Thạc Mạnh	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế***	***01***	***3.505.291***	***(3.253.628)***
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	2.508.239	1.711.299
	Các khoản dự phòng	03	3	(76.826)
	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(136.972)	316.460
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.592.182)	(2.617.468)
	Chi phí lãi vay	06	928.102	2.559.247
3.	***Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***3.212.481***	***(1.360.916)***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.506.239	4.702.110
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	812.834	62.544
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	20.087.865	(1.162.104)
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(95.673)	(106.068)
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(5.730.253)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(754.374)	(2.628.853)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(91.429)	(2.022)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***24.677.943***	***(6.225.562)***
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	(3.093.802)	(2.886.594)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	69.338	32.345
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(33.743.883)	(21.165.426)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	12.495.490	16.170.962
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.981.680)	(978.639)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	329.204	6.906.483
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	293.431	144.392
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(39.631.902)***	***(1.776.477)***

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

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
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	14.215.850	67.990.867
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(15.727.691)	(60.031.045)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***14.105.165***	***7.959.822***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(848.794)**	**(42.217)**
	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	646	1.718
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**1.208.404**	**225.549**

Nguyễn Thạc Mạnh	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 10 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.

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 9 năm 2024, Công ty có 17 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 Bỉnh Khiêm, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An, Hải Phòng, Việt Nam
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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 9 năm 2024, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 4 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

(i) Trở thành công ty con của Công ty từ ngày 29 tháng 02 năm 2024 (xem Thuyết minh số 04).

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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023.

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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 họa 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 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:

	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 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 luỹ 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 họa động 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	-	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 Thoả 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 Thoả 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 31)	**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 9 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 31)	**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 9 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	8.526	48.543
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.165.992	2.002.487
Tiền đang chuyển	32.044	4.025
Các khoản tương đương tiền	1.842	1.497
	1.208.404	**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**	-	**3.674.287**	**1.406.325**	-	**3.901.743**
Cổ phiếu	1.406.325	-	3.674.287	1.406.325	-	3.901.743
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	*1.406.325*	-	*3.674.287*	*1.406.325*	-	*3.901.743*

	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)	**154.971**	**154.971**	**130.782**	**130.782**
Tiền gửi có kỳ hạn	154.971	154.971	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 9 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 5,5%/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	**1.365.862**	-		**1.241.713**	-	
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	1.365.862	-	(*)	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)	*336.756*	-	*(*)*	*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	466.697	551.142
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	359.828	1.109.496
Phải thu từ hoạt động khác	84.006	38.270
	910.531	**1.698.908**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng bên liên quan	225.962	306.440
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

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	108.812	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	17.134	-
Khác	355.425	386.101
	1.149.124	**553.196**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn người bán là các bên liên quan	687.130	76.858
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

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	453.960	595.199
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	164.235	165.331
Khác	367.310	3.184.102
	985.505	**3.944.632**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan	764.404	665.140
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		
b. Dài hạn		
Tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng	75.919	75.919
Phải thu lãi cho vay	126.295	-
Khác	4.140	4.621
	20 6.354	**80.540**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác các bên liên quan	15.548	879
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

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)	4.107.646	-	1.625.952	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng (i)	1.390.664		1.320.038	
Nguyên liệu, vật liệu	108.759	-	149.909	-
Công cụ, dụng cụ	6.980	-	9.600	-
Thành phẩm	92	-	4.312	-
Hàng hoá	2.531	-	84	-
	5.616.672	**-**	**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	66.077	18.474
Chi phí hoa hồng, dịch vụ	41.863	15.853
Chi phí sửa chữa và bảo trì	48.761	25.886
Chi phí bảo hiểm trả trước	16.197	16.316
Các khoản khác	204.562	69.098
	377.460	**145.627**
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng thẻ golf	155.839	164.101
Chi phí thuê đất trả trước	199.188	147.201
Chi phí sửa chữa lớn	141.573	164.340
Công cụ và dụng cụ	101.455	174.591
Các khoản khác	46.603	52.817
	644.658	**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
	78.931	**-**	**-**	**-**	**(313)**	**78.618**
b. Các khoản phải trả						
Thuế giá trị gia tăng	52.794	7.751	1.956.434	(143.331)	(23.920)	1.849.728
Thuế thu nhập doanh nghiệp	93.171	-	817.038	(91.429)	(413)	818.367
Thuế thu nhập cá nhân	53.704	5.924	165.996	(172.257)	(2.151)	51.216
Thuế nhà thầu nước ngoài	28.382	1.968	115.634	(88.492)	-	57.492
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuê đất	3.059	-	2.754.509	(2.748.603)	-	8.965
Các loại thuế khác	260.068	38	346.529	(475.766)	(182)	130.687
	491.178	**15.681**	**6.156.140**	**(3.719.878)**	**(26.666)**	**2.916.455**

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	14.403	44.441	25.300	3.929	212	2.702	90.987
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	794.634	652.954	41.709	596	613	10.303	1.500.809
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	(133.347)	(132.519)	(19.069)	(36.627)	(693)	(46.326)	(368.581)
Số dư cuối kỳ	**32.462.382**	**12.185.446**	**1.020.247**	**145.436**	**940.441**	**1.227.913**	**47.981.865**
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	1.045.226	927.509	63.860	21.095	85.327	187.261	2.330.278
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	(77.748)	(92.778)	(9.935)	(11.330)	(687)	(15.429)	(207.907)
Số dư cuối kỳ	**5.609.589**	**4.680.455**	**504.812**	**68.851**	**500.004**	**588.298**	**11.952.009**
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	**26.852.793**	**7.504.991**	**515.435**	**76.585**	**440.437**	**639.615**	**36.029.856**

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	4.069	13.643	17.712
Số dư cuối kỳ	**12.118**	**40.630**	**52.748**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**227.139**	**83.959**	**311.098**
Tại ngày cuối kỳ	**223.070**	**70.316**	**293.386**

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.

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	-	15.390	45.753	61.143
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)
Thanh lý	-	(151)	(93)	(244)
Phân loại lại sang Chi phí trả trước dài hạn	(59.530)	-	-	(59.530)
Số dư cuối kỳ	**818.605**	**287.971**	**88.674**	**1.195.250**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	**85.562**	**210.463**	**8.506**	**304.531**
Khấu hao trong kỳ	14.071	23.207	3.954	41.232
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	(1.534)	-	-	(1.534)
Số dư cuối kỳ	**98.099**	**223.460**	**12.460**	**334.019**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	**385.906**	**61.343**	**14.951**	**462.200**
Tại ngày cuối kỳ	**720.506**	**64.511**	**76.214**	**861.231**

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	21.476	2.592	24.068
Số dư cuối kỳ	**164.764**	**35.697**	**200.461**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**450.961**	**135.189**	**586.150**
Tại ngày cuối kỳ	**465.157**	**132.598**	**597.754**

Tại ngày 30 tháng 9 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.

Tại ngày 30 tháng 9 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 9 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 DỞ DANG

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Số đầu kỳ	**3.993.457**	**5.007.600**
Tăng trong kỳ	2.127.624	1.753.649
Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con (Thuyết minh 4a)	1.105.540	(671.091)
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 4b)	(15.951)	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.500.809)	(50.522)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(59.794)	(62.847)
Số cuối kỳ	**5.650.067**	**5.976.789**

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	2.260.391	611.728
Dự án Cảng Phú Quý	642.053	745.891
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	859.061	744.791
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	696.150	695.471
Các dự án khác	1.192.412	1.195.576
	5.650.067	**3.993.457**

18. THUẾ THU NHẬP HOÃN 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%	116.163	-
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong kỳ	20%	-	1.734
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		**116.163**	**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 và hợp nhất kết quả hoạt động kinh doanh	20%	1.940.056	-
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		**1.965.429**	**25.656**

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty Cổ phần Vinwonders 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	27.049	38.285	29.618	94.952
Số dư cuối năm kỳ	**27.049**	**38.285**	**29.618**	**94.952**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	**436.586**	**618.014**	**478.141**	**1.532.741**

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	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 (*)	822.753	-
Phải trả cho các đối tượng khác	1.894.390	1.782.919
	2.717.143	**1.782.919**
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	328.365	256.826

(*) 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	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 liên quan	340.177	321.727
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	14.285.539	85.750
Khác	36.103	36.196
	14.661.819	**443.673**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	24	-

Chi tiết theo đối tượng như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Tổng hợp An Hưng	4.963.538	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Thương mại Điền Thịnh	2.664.250	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Phát triển Thương mại Thanh Bình	5.131.757	-
Khác	1.902.274	443.673
	14.661.819	**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	575.237	59.929
Chi phí xây dựng	660.842	248.024
Chi phí tiền lương trích trước	199.290	278.348
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	107.127	144.790
Chi phí hỗ trợ lãi suất	1.298.979	-
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	306.916	212.401
	3.148.391	**2.661.455**

(i) Tại ngày 30 tháng 9 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	45.726	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	20.227	22.326
	65.953	**878.397**
b. Dài hạn		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	392.215	393.479
Doanh thu cho thuê nhận trước	73.582	83.218
Doanh thu chưa thực hiện khác	686	1.278.423
	466.483	**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	2.313.636	-
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng một phần diện tích thương mại thuộc dự án Công viên văn hóa Vinwwoders Nha Trang (i)	1.335.613	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (ii)	767.879	767.200
Quỹ bảo trì phải trả cho Ban quản lý dự án Vinpearl Empire Condotel và Vinpearl Beach Front Condotel	50.014	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	2.141.647	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	386.178	259.636
	6.994.967	**2.394.873**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	-	100.000

(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 1.335.613 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)	1.882.250	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	3.621	7.159
	3.652.040	**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) Phán 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 thoả 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

	Kỳ hạn và lãi suất	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**	**5.859.733**	**(3.464.006)**	**(9.751)**	**3.618.777**	**3.618.777**
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	- Trả nợ gốc theo khế ước nhận nợ; - Lãi suất 7,65%-9,65%, trả lãi cuối tháng	-	-	1.273.598	(260.308)	-	1.013.290	1.013.290
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	- Trả nợ gốc theo khế ước nhận nợ; - Lãi suất 11,5% - 12%, trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25	469.767	469.767	1.643.146	(1.213.118)	-	899.795	899.795
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 10,7% - 12%, trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	210.671	210.671	584.484	(210.671)	-	584.484	584.484
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	-- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 6,5% đến 8,2%, trả lãi tại ngày đáo hạn	236.406	236.406	411.038	(318.462)	(9.751)	319.231	319.231
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 14,5%/năm, trả lãi cuối tháng	299.957	299.957	322.800	(300.780)	-	321.977	321.977
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang		16.000	16.000	-	(16.000)	-	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Phát triển Thương mại Thanh Bình	- Gốc vay đã trả tháng 10/2024 - Lãi suất 6%	-	-	480.000	-	-	480.000	480.000
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)	-	-	-
Cá nhân cho vay số 02		-	-	79.000	(79.000)	-	-	-
Vay dài hạn tới hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn)		***100.000***	***100.000***	**148.000**	**(100.000)**	**-**	**148.000**	**148.000**
Trái phiếu đến kỳ hạn (được trình bày ở phần vay dài hạn)		***12.523.690***	***12.523.690***	**198.062**	**(12.721.752)**	**-**	**-**	**-**
		13.856.491	**13.856.491**	**6.205.795**	**(16.285.758)**	**(9.751)**	**3.766.777**	**3.766.777**

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	Kỳ hạn và lãi suất	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	5.832.252	(191.600)	(115.400)	5.716.852	5.716.852
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình		*191.600*	*191.600*	-	*(191.600)*	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	- 84 tháng - Lãi suất 10,2%/năm kỳ đầu tiên kết thúc 31/12/2024; - Các kỳ tiếp bằng lãi suất gửi tiết kiệm cộng thêm 4,5%	-	-	*955.000*	-	-	*955.000*	*955.000*
Vay hợp vốn(*)		-	-	*4.877.252*	-	*(115.400)*	*4.761.852*	*4.761.852*
Trái phiếu phát hành (**)		12.523.690	12.523.690	3.879.926	(12.721.752)	(56.550)	3.625.314	3.625.314
		12.715.290	**12.715.290**	**9.712.178**	**(12.913.352)**	**(171.950)**	**9.342.166**	**9.342.166**
Trong đó:								
- Số phải trả trong vòng 12 tháng		12.623.690	12.623.690				148.000	148.000
- Số phải trả trên 12 tháng		91.600	91.600				9.194.166	9.194.166

(*) Chi tiết khoản vay hợp vốn phát hành như sau:

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Loại tiền	Nguyên tệ	Thời gian vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Deutsche Bank AG, Singapore Branch.	USD	150.000.000	Tháng 8/2024 tới tháng 11/2027	(i)	(ii)	4.761.852	-

(i) Lãi suất thả nổi, với biên lãi suất là 2,75%/năm; lãi suất trong kỳ từ 7,57%/năm đến 8,08%/năm;

(ii) Khoản vay hợp vốn được đảm bảo bằng tài sản cố định và bất động sản là các khách sạn của Vinpearl.

(**) Chi tiết khoản trái phiếu 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	USD	2024	-	10.526.288
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	VND	2024	-	1.997.402
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank, Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited (i)	USD	2029	3.625.314	-

(i) Trái phiếu có lãi suất cố định là 9,5%/năm, không có tài sản đảm bảo 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 30 tháng 9 năm 2024 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 20/08/2029. Các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 100,00% so với mệnh giá vào ngày 20 tháng 8 năm 2027. Đại lý ủy thác đại diện các trái chủ là Bank of New York Mellon, London Branch.

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 đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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	-	-	-	-	(3.257.722)	5	(3.257.717)
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 9 năm 2023	**26.625.322**	**2.337.597**	**10.994**	**(213.406)**	**(22.496.570)**	**2.417**	**6.266.354**
Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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	-	-	-	-	3.084.650	319	3.084.969
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2024	**17.232.122**	**11.389.128**	**2.177**	**(213.406)**	**3.606.099**	**2.815**	**32.018.935**

(*) 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 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 9 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. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 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	6.183.770	6.794.516
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.770.087	-
Doanh thu khác	-	1.774
	11.953.857	**6.797.176**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	11.185	1.911
	11.185	**1.911**
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**11.942.672**	**6.795.265**

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	5.593.746	8.956.217
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	3.976.520	-
Giá vốn khác	-	1.280
	9.570.266	**8.957.497**

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.178.817	1.045.647
Chi phí nhân công	1.749.456	2.374.279
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	2.508.239	1.711.299
Chi phí phát triển bất động sản	1.187.041	918.298
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.326.130	5.236.882
Chi phí khác bằng tiền	217.324	141.030
	8.167.006	**11.427.434**

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	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	433.241	440.785
Lãi chênh lệch tỷ giá	199.831	5.780
Doanh thu phân bổ liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu	-	67.392
Doanh thu tài chính khác	1.414	2.554
	3.856.046	**3.338.564**

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá	271.227	311.735
Chi phí đi vay	846.570	2.416.613
Phụ trội quyền chọn mua của trái chủ	81.532	-
Phân bổ chiết khấu	-	142.634
Chi phí tài chính khác	44.493	11.412
	1.243.822	**2.882.394**

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	397.448	563.590
Chi phí vật liệu quản lý	8.599	10.543
Chi phí khấu hao	92.406	103.111
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	94.952	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	168.190	263.447
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	209.036	172.119
	970.631	**1.112.810**
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	104.203	126.227
Chi phí hoa hồng	96.058	84.231
Chi phí dịch vụ mua ngoài	213.438	171.124
Chi phí bán hàng khác	1.887	57.247
	415.587	**438.829**

34. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	69.338	30.640
Thu nhập từ tiền đền bù và tiền phạt hợp đồng	2.450	2.157
Các khoản thu nhập khác	26.061	29.424
	97.849	**62.221**

35. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	104.282	34.127
Chi phí phạt hợp đồng	65.860	4.389
Các khoản chi phí khác	20.828	19.631
	190.970	**58.147**

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 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	816.857	2.041
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	**817.038**	**2.041**
(Thu nhập)/ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(396.716)	5.148
Tổng (Thu nhập)/ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**(396.716)**	**5.148**

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 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Cổ đông Công ty mẹ (triệu VND)	**3.084.650**	**(3.257.722)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	1.674.529.084	2.652.532.166
Lãi /(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1.842**	**(1.228)**

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Cổ phiếu	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 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 (*)	170.390.922	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	**1.674.529.084**	**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 1.674.529.084 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			**225.962**	**306.440**
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	68.191	113.422
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	31.773	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	26.085	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	26.297	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	1.384	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	3.037	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	14.022	3.864
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	28.284	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	2.959	843
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	51	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	3.167	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	2.690	-
Quỹ Thiện Tâm	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	481	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	9.743	2.059
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.921	4.039
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	5.877	5.838
Trả trước cho người bán ngắn hạn			**687.130**	**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	17.134	-
Công Ty TNHH Sản xuất Và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	877	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	583	1.547
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	783	5.663
Phải thu ngắn hạn khác			**764.404**	**665.140**
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	452.165	58.638

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	Bên liên quan khác	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	35.120	21.615
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu chi hộ	1.484	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	3.068	33.649
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác Đặt cọc ngắn hạn	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	162.278	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	104.049	-
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 ngắn hạn	1.302	
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	2.055	-
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			**15.548**	**879**
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	14.371	-
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Đặt cọc dài hạn	189	10
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	988	869
Phải thu về cho vay ngắn hạn			**7.161.000**	**-**
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom (i)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay ngắn hạn	5.722.000	-
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 ngắn hạn	39.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải sinh thái VinBus (iii)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay ngắn hạn	1.400.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn			**14.072.000**	**-**
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải sinh thái VinBus (iii)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay dài hạn	2.845.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (iv)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay dài hạn	3.000.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart (v)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay dài hạn	5.464.000	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY (vi)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay dài hạn	2.763.000	-

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải trả người bán ngắn hạn			**328.365**	**256.826**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	100.368	149.647
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	117.736	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	8.696	23.176
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	3.711	124
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	90.040	5.970
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Bên liên quan khác	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	1.121	-
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	2.292	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	4.401	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			**24**	**-**
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	24	-
Chi phí phải trả ngắn hạn			**55.913**	
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Lãi phạt hợp đồng	55.913	-

(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.

(iv) 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.

(v) 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.

(vi) 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 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	**Công ty mẹ**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		101.915	18.434
Cung cấp dịch vụ		39.645	42.600
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		43.227	43.148
Thu nhập khác		297	1.281
Vay		-	15.526.260
Hoàn trả khoản vay		-	19.159.447
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Kinh doanh Thương mại SADO		-	5.730.253
Cho vay		-	14.330.903
Thu hồi khoản cho vay		-	15.315.835
Thu nhập từ lãi cho vay		-	108.722
Phí quản lý		-	116.091
Chi phí lãi vay		-	178.031
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.953	2.060
Mua hàng hóa và dịch vụ		15.329	10.891
Cho vay		12.056.490	-
Thu hồi khoản cho vay		7.811.490	-
Thu nhập từ lãi cho vay		141.291	-
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		51.841	14.665
Mua hàng hóa và dịch vụ		31.467	29.647
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	13.123

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI		-	882.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	**Bên liên quan khác**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		26.656	23.159
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		10.302	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		8	-
Cho vay		2.763.000	-
Lãi cho vay		5.514	-
Công ty cổ phần VIN3s	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.648	10.853
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		146.057	235.936
Mua hàng hóa và dịch vụ		44	232
Thu nhập từ lãi cho vay		-	20.523
Thu hồi khoản cho vay		-	300.000
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		2.219	42.608
Cung cấp dịch vụ		11.902	9.984
Thu nhập khác		33	-
Công ty Cổ phần Vinschool	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		270	322
Cung cấp dịch vụ		6.401	4.899
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		10.095	10.104
Mua hàng hóa và dịch vụ		11.516	10.325
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		9.029	5.198
Cho vay		8.078.000	-
Thu hồi khoản cho vay		2.356.000	-
Lãi cho vay		162.278	-
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI		-	18.000

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vincom Retail	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		22.104	10.142
Mua hàng hóa và dịch vụ		8.824	8.298
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		20.144	9.025
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	**Bên liên quan khác**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		117.301	20.445
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		25.605	35.098
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		24.846	6.438
Cung cấp dịch vụ		8.243	4.783
Thu nhập khác		1.935	-
Chi phí khác		55.913	-
Nhận đặt cọc mua bất động sản		1.335.613	122.314
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		76.368	83.437
Mua hàng hóa và dịch vụ		7	32
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		2	-
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		13.505	12.117
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	**Bên liên quan khác**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		291	3.960
Cung cấp dịch vụ		1.502	8.416
Vay		-	10.210.000
Hoàn trả khoản vay		-	10.210.000
Chi phí lãi vay		-	290.490
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		402	138
Vay		-	12.910.000
Hoàn trả khoản vay		-	11.097.000
Chi phí lãi vay		-	249.956
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		504	3.126
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		965	1.077
Mua hàng hóa và dịch vụ		15.130	35.370
Công ty Cổ phần VinBrain	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		359	1.365

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Quỹ Thiện Tâm	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		4.319	5.328
Mua hàng hóa và dịch vụ		31	35
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		705	709
Mua hàng hóa và dịch vụ		15.420	12.181
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng trí tuệ nhân tạo VinAI	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.363	2.122
Công ty Cổ phần Vinbigdata	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.078	973
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.709	4.581
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		9.528	3.643
Mua hàng hóa và dịch vụ		3.627	294
Thu nhập khác		180	-
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		5.189	4.081
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		422	360
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.629	530
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		36.893	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.604	-
Thu nhập khác		157	-
Cho vay		3.000.780	-
Thu hồi khoản cho vay		780	-
Thu nhập từ lãi cho vay		14.416	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		-	12
Mua hàng hóa và dịch vụ		372	70
Cho vay		9.503.000	5.854.000
Thu hồi khoản cho vay		4.039.000	1.996.724
Thu nhập từ lãi cho vay		2.055	297.113
Công ty TNHH World Academy	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.665	-

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
VinFast Auto Canada Inc.	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		649	-
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		209	-
Vay		-	1.000.000
Hoàn trả khoản vay		-	1.000.000
Chi phí lãi vay		-	31.041
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		151	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		85	12
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Vay		-	29.272.000
Hoàn trả khoản vay		-	16.924.975
Chi phí lãi vay		-	594.249
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		-	19.748
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		133	-
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		145	-
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	-

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
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

Nguyễn Thạc Mạnh	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 10 năm 2024