

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)
Công ty thành viên của JPA International
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 Fax : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com Website : www.vietvalues.com



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	07 - 08
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	10
6. Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	11-37
7. Phụ lục số 01 - Chi tiết tăng giảm tài sản cố định hữu hình	38

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Báo cáo của Ban Giám đốc

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đề trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty.

1. Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc là Công ty cổ phần, được thành lập từ năm 2014 theo Luật doanh nghiệp và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701971178, đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 09 năm 2014. Tháng 12/2016, Công ty TNHH MTV Vinpearl Phú Quốc – một công ty được thành lập theo GCN ĐKKD số 1701924604 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 04/12/2013 được sáp nhập vào Công ty. Giấy chứng nhận kinh doanh thay đổi lần thứ 09 ngày 25 tháng 12 năm 2024.

Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2024: 7.500.000.000.000 đồng (Bảy nghìn năm trăm tỷ đồng).

2. Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

Điện thoại : 0773608733

Mã số thuế : 1701971178

3. Ngành nghề hoạt động

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Chi tiết: Khách sạn, biệt thự, khu du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng.

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.
- Tổ chức các dịch vụ vui chơi, giải trí có thưởng gồm các hoạt động kinh doanh casino.

4. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

4a. Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Lương Phan Sơn	Chủ tịch		
Ông Trần Quốc Nguyên	Thành viên		
Ông Nguyễn Mạnh Linh	Thành viên		
Bà Lương Thị Phương Nga	Thành viên		

4b. Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Quốc Nguyên	Giám đốc		
Ông Phạm Quốc Nhật	Phó Giám đốc		
Ông Lưu Chí Hiếu	Phó Giám đốc		
Bà Trương Thị Thảo	Phó Giám đốc		
Ông Nguyễn Mạnh Linh	Kế toán trưởng		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Báo cáo của Ban Giám đốc (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trần Quốc Nguyên – Giám đốc.

6. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 38.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

9. Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc đã:

- Chọn lựa các Chính sách Kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực Kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc đảm bảo các số kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

2312
CỘNG HÒA
CHÍNH
HƯỞNG
PHI
QUỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Báo cáo của Ban Giám đốc (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

10. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

TM. Ban Giám đốc



TRẦN QUỐC NGUYỄN

Giám đốc

Kiên Giang, ngày 31 tháng 3 năm 2025.

8175
GTY
M HƯ
VÀ T
N VI
HU
T. K

1971
ÔNG T
PH
U T
RIỂN D
I QU
- T. K

Số: 2285/25/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2025, từ trang 07 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính 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 chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được lập phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2025.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)



Trần Văn Hiệp – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN số: 2141-2023-071-1
Chữ ký được ủy quyền

A handwritten signature in blue ink is located on the right side of the page.

Nguyễn Thị Tuyết Vân – Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN số: 2839-2025-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

ĐVT: triệu VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		27.618.925	30.965.612
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	476.234	468.596
111	1. Tiền		476.234	462.532
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	6.065
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		25.469	18.856
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2	25.469	18.856
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		25.274.661	28.488.863
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	6.038.802	4.779.910
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	213.473	384.746
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.5	5.334.766	3.105.809
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.6a	14.913.256	21.376.517
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.7	(1.225.636)	(1.158.119)
140	IV. Hàng tồn kho	V.8	842.232	1.135.616
141	1. Hàng tồn kho		842.232	1.135.616
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.000.329	853.681
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.9a	956.570	809.609
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.15	43.758	44.072
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		16.197.847	17.229.152
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		48.442	53.040
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.6b	48.442	53.040
220	II. Tài sản cố định		14.205.954	15.358.837
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.10	14.180.187	15.325.362
222	- Nguyên giá		21.917.711	21.775.812
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.737.524)	(6.450.450)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.11	25.767	33.476
228	- Nguyên giá		169.543	168.331
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(143.775)	(134.855)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.12	68.069	75.388
231	- Nguyên giá		121.469	119.720
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(53.399)	(44.332)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.004.240	857.288
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.13	1.004.240	857.288
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		871.142	884.598
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.9b	871.142	884.598
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		43.816.772	48.194.764

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		41.255.904	44.908.636
310	I. Nợ ngắn hạn		24.229.798	24.114.687
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	594.463	464.277
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	4.864.751	5.164.278
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	949.894	1.460.146
314	4. Phải trả người lao động		3.329	3.253
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	1.366.444	1.831.380
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.18a	404.143	436.472
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.19a	13.534.717	13.700.125
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.20a	2.498.596	551.396
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		13.461	503.359
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	-
330	II. Nợ dài hạn		17.026.106	20.793.949
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.18b	315.216	665.946
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.19b	11.397.247	11.434.056
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.20b	5.313.642	7.531.317
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		-	1.162.630
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.560.868	3.286.128
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.21	2.560.868	3.286.128
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		7.500.000	7.500.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(4.939.132)	(4.213.872)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(4.213.872)	(5.080.145)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(725.260)	866.273
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		43.816.772	48.194.764

Kiên Giang, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu/Kế toán trưởng



NGUYỄN MẠNH LINH

Giám đốc



TRẦN QUỐC NGUYỄN

3128
ÔNG
NHIỆ
OÁN
UẤT
971
NG TY
PHÂN
TU VÀ
ÊN DU
QUỐC
- T. KIẾ

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

ĐVT: Triệu VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	7.181.184	11.532.392
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	314.002	1.001.407
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.867.182	10.530.985
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.3	6.172.378	6.895.437
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		694.805	3.635.548
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.4	279.848	129.065
22	7. Chi phí tài chính	VI.5	873.319	1.281.239
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		862.996	1.006.271
25	8. Chi phí bán hàng	VI.6	444.490	1.160.780
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.7	625.031	1.117.810
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(968.187)	204.785
31	11. Thu nhập khác	VI.8	520.443	1.232.727
32	12. Chi phí khác	VI.9	203.059	53.192
40	13. Lợi nhuận khác		317.384	1.179.535
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(650.803)	1.384.320
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.15	74.456	518.047
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(725.260)	866.273
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.10	(967)	1.155
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.11	(967)	1.155

Ghi chú: (*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu đơn vị tính là VNĐ (xem thuyết minh VI.10, VI.11).

Kiên Giang, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu/Kế toán trưởng

Giám đốc

NGUYỄN MẠNH LINH

TRẦN QUỐC NGUYỄN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

ĐVT: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(650.803)	1.384.320
	2. Điều chỉnh cho các khoản		3.765.941	2.376.124
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	VI.12	1.403.106	1.519.174
03	- Các khoản dự phòng		1.720.045	(34.669)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	VI.4	(5.323)	(494)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	VII.1	(214.883)	(114.158)
05	- Chi phí lãi vay	VI.5	862.996	1.006.271
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.115.138	3.760.444
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		2.476.282	(11.568.482)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		293.384	384.187
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(1.887.438)	7.016.640
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(133.505)	(257.049)
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		-	21.538
14	- Tiền lãi vay đã trả		(779.743)	(915.286)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.16	(454.981)	(26.477)
15	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.629.135	(1.584.484)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(291.811)	(392.491)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	VII.2	(4.157.172)	(10.499.956)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	VII.3	1.821.006	11.910.982
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		271.633	634.299
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(2.356.344)	1.652.833
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	V.20	757.163	2.122.178
33	4. Tiền thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		-	-
34	5. Tiền trả nợ gốc vay	V.20	(1.027.638)	(2.269.240)
35	6. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	7. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(270.476)	(147.062)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		2.315	(78.713)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	V.1	468.596	546.815
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	VI.4	5.323	494
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	V.1	476.234	468.596

Người lập biểu/Kế toán trưởng

NGUYỄN MẠNH LINH

Kiên Giang, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Giám đốc

PHẦN QUỐC NGUYỄN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty Cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là khách sạn - dịch vụ, bất động sản, casino.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Cụ thể: Khách sạn, biệt thự, khu du lịch sinh thái; khu nghỉ dưỡng;

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

- Tổ chức các dịch vụ vui chơi, giải trí có thưởng gồm các hoạt động kinh doanh casino.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty trên 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Nhìn chung doanh thu Casino, doanh thu bất động sản giảm so với năm trước làm cho kết quả kinh doanh của Công ty năm nay chưa có lợi nhuận.

6. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 Công ty có 3.430 nhân viên đang làm việc (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 5.361 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và Chế độ Kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán được Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh, tức là mua vào bán ra để thu lợi nhuận trong thời gian ngắn. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng là giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của chúng. Sau khi khoản dự phòng được lập, nếu giá trị thị trường của chứng khoán tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của chứng khoán kinh doanh không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khoán này khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho cho dịch vụ lưu trú khách sạn và các dịch vụ liên quan

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và các chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Đối với hàng tồn kho cho dịch vụ lưu trú khách sạn và các dịch vụ liên quan, Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho.

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã xây dựng xong

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã xây dựng xong được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được quyền sử dụng đất và các chi phí xây dựng liên quan bao gồm cơ sở hạ tầng, thiết bị và chi phí cho khu vực chung. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và các chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 – 25 năm
Phương tiện vận tải	3 – 12 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 10 năm
Cảnh quan vườn thú và động vật trưng bày, bảo tồn	5 – 30 năm
Tài sản cố định khác	3 – 20 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Phần mềm máy vi tính, phần mềm hoạt động khách sạn và phần mềm hoạt động casino

Giá mua của phần mềm máy vi tính, phần mềm hoạt động khách sạn và phần mềm hoạt động casino mới mà các phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Các phần mềm này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 3 đến 7 năm.

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

9. Chi phí 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 của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí đất trả trước

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc bảo đảm cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất là 49 năm và 70 năm.

Phí thương hiệu

Phí thương hiệu được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng 50 năm.

Chi phí sửa chữa lớn

Chi phí sửa chữa lớn được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tối đa không quá 03 năm.

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

11. Trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của chủ sở hữu.

13. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các thành viên góp vốn sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Hội đồng Thành viên phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các thành viên góp vốn được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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.

14.a Doanh thu từ cho thuê phòng khách sạn, dịch vụ giải trí trong công viên giải trí và vườn thú safari và các dịch vụ liên quan

Doanh thu bao gồm doanh thu cho thuê phòng trong tổ hợp khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng và khu du lịch sinh thái, dịch vụ giải trí trong công viên giải trí và vườn thú safari, dịch vụ ăn uống và các dịch vụ khác được cung cấp trong tổ hợp.

Doanh thu cho thuê phòng khách sạn

Doanh thu cho thuê phòng khách sạn được ghi nhận dựa vào thời gian lưu trú của khách hàng.

Doanh thu bán đồ ăn uống

Doanh thu bán đồ ăn uống được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa được chuyển giao cho người mua.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán trả lại. Doanh thu bán đồ ăn uống được ghi nhận theo số thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá ghi trên hóa đơn bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ giải trí trong công viên giải trí và vườn thú safari và các dịch vụ liên quan

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi việc cung cấp dịch vụ đã được hoàn thành. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

14.b Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được phép ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

14.c Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

14.d Thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận trước thuế

Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh được chia sẻ lợi nhuận cố định được ghi nhận là doanh thu trên báo cáo kết quả kinh doanh.

Thu nhập từ bù lỗ hoạt động hợp tác kinh doanh (không bao gồm chi phí lãi vay) được ghi nhận là thu nhập khác trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

14.e Doanh thu hoạt động Casino

Doanh thu từ hoạt động casino được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi xác định được việc thắng hoặc thua từ việc đặt cược của các khách hàng chơi các trò chơi trong casino, là số chênh lệch giữa số tiền đặt cược và số tiền thắng cược của khách hàng. Doanh thu từ các trò chơi là khoản tiền thuần giữa số tiền thắng và thua từ trò chơi. Giải độc đắc (Jackpot), ngoài các giải độc đắc lũy tiến, được ghi nhận tại thời điểm khách hàng thắng giải này.

Các khoản tiền được gửi bởi khách hàng từ trước, phỉnh và vé chơi ở các máy đánh bạc mà khách hàng đang nắm giữ được ghi nhận là một khoản nợ cho đến khi khách hàng đổi thưởng hoặc sử dụng trong các trò chơi.

Dự phòng về giải độc đắc lũy tiến được ghi nhận theo hai thành phần: 1) Khi người chơi đặt cược đối với những phần đặt cược của người chơi đóng góp tạo nên giải thưởng jackpot lũy tiến và 2) khi có người thắng giải jackpot lũy tiến đối với phần giải thưởng jackpot được đóng góp bởi công ty. Giải độc đắc được trả theo tỷ lệ trả thưởng theo quy định hiện hành.

Các chương trình giảm giá bằng tiền hoặc các ưu đãi bằng tiền mặt khác cho khách chơi các trò chơi trong casino được ghi nhận như một khoản giảm trừ doanh thu.

Chương trình khách hàng thân thiết

Công ty vận hành các chương trình khách hàng thân thiết cho phép khách hàng tích lũy điểm thưởng dựa trên số tiền khách hàng chi tiêu vào các trò chơi và các dịch vụ khác ở casino. Công ty ghi nhận các khoản điểm thưởng là doanh thu chưa thực hiện. Công ty ghi nhận doanh thu từ các khoản điểm thưởng này trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ghi điểm thưởng được đổi hoặc hết hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chức năm: tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

14.f Thu nhập từ dịch vụ tư vấn bất động sản

Doanh thu từ dịch vụ tư vấn bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoặc động kinh doanh khi việc cung cấp dịch vụ đã được hoàn thành. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

14.g Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

14.h Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

16. Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê, trong suốt thời gian thuê.

17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản cố liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

18. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của công ty.

19. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chức năng: tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng và các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là đồng USD được phân loại là tài sản: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, tỷ giá 25.250 VNĐ/USD.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, tỷ giá 25.551 VNĐ/USD
- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng và các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là đồng HKD được phân loại là tài sản: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, tỷ giá 3.223 VNĐ/HKD.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là đồng HKD được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, tỷ giá 3.358 VNĐ/HKD.

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chức năm: tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó 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 được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
 - Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
- + Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- + Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

21. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: TRIỆU VNĐ)**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt (*)	73.187	230.865
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	400.839	231.308
Tiền đang chuyển	2.208	358
Các khoản tương đương tiền	-	6.065
Cộng	476.234	468.596

(*) Trong đó có 1.452.015,02 USD. Theo Giấy phép thu, chi ngoại tệ và các hoạt động ngoại hối khác (đối với hoạt động kinh doanh casino) số 24/GP-NHNN ngày 15/01/2019 của Ngân hàng Nhà nước, Công ty được duy trì lượng ngoại tệ tiền mặt tồn quỹ hàng ngày tối đa 7.000.000 USD (bảy triệu đô la).

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm: tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	2.668.856	1.751.449
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Vinpearl	2.668.856	1.751.449
Phải thu các đối tượng khác	3.369.946	3.028.461
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.143.549	1.055.592
Phải thu từ hoạt động kinh doanh casino	2.158.113	1.909.898
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn và các dịch vụ liên quan	2.490	49.269
Phải thu khác	65.794	13.702
Cộng	6.038.802	4.779.910

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	135	135
Công ty CP Vinpearl	135	135
Trả trước cho các đối tượng khác	213.338	384.611
Công ty CP Vinhomes	26.000	26.000
Đối tượng khác	187.338	358.611
Cộng	213.473	384.746

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	-	-
Phải thu các đối tượng khác	5.334.766	3.105.809
Phải thu từ cho vay cá nhân	3.701.850	1.368.706
Phải thu từ cho vay tổ chức	1.632.916	1.737.103
Cộng (*)	5.334.766	3.105.809

(*) Phải thu cho vay ngắn hạn phản ánh các khoản cho vay đối tác được hưởng lãi suất từ 5% đến 11%/năm và kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng, được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

6. Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác**6.a Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ tạm ứng cho dự án Bãi Vòng ⁽¹⁾	13.037.000	13.037.000
Phải thu từ lãi cho vay	302.941	74.217
Phải thu từ hợp tác kinh doanh ⁽²⁾	1.363.262	3.229.224
Phải thu ngắn hạn khác	210.053	5.036.076
Cộng	14.913.256	21.376.517
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (thuyết minh số VIII.3b)	11.771.985	13.690.401
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	3.141.271	7.686.116

⁽¹⁾ Là các khoản phải thu tạm ứng giải phóng mặt bằng cho dự án Bãi Vòng, được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 và một phần công việc đã được đầu mối thực hiện chờ hoàn thiện theo thủ tục pháp lý cho Công ty.

⁽²⁾ Là khoản phải thu đối tác theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh nhằm hợp tác đầu tư, khai thác và kinh doanh các Dự án đầu tư tại TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

6.b Phải thu dài hạn khác

Chủ yếu là các khoản đặt cọc bảo lãnh thanh toán, thuê tài sản.

7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(1.158.119)	(792.538)
Trích lập dự phòng bổ sung	(87.749)	(365.581)
Hoàn nhập dự phòng	20.232	-
Số cuối năm	(1.225.636)	(1.158.119)

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	99.415	-	75.860	-
Công cụ, dụng cụ	6.493	-	7.991	-
Chi phí SXKD dở dang ^(*)	735.764	-	1.050.333	-
Thành phẩm	108	-	14	-
Hàng hóa	452	-	1.418	-
Cộng	842.232	-	1.135.616	-

^(*) Là các khu nhà ở kết hợp với cửa hàng shop house đang xây dựng để bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

9. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn**9.a Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí bảo hiểm trả trước	8.163	8.865
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.745	4.254
Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản	97.784	151.758
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua shop house	478.333	224.807
Chi phí chiết khấu hỗ trợ	132.275	135.350
Chi phí thuế TNDN tạm trích 1% từ bán BĐS	41.458	46.488
Khác	195.812	238.087
Cộng	956.570	809.609

9.b Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ xuất dùng	86.615	78.937
Phí thương hiệu	613.667	627.667
Chi phí sửa chữa lớn	95.336	108.508
Chi phí khác	75.524	69.486
Cộng	871.142	884.598

10. Tài sản cố định hữu hình

Chi tiết xem Phụ lục số 01.

11. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính	Phần mềm hoạt động casino	Phần mềm khách sạn	Cộng
1. Nguyên giá				
Số dư đầu năm	39.386	126.248	2.697	168.331
- Mua mới	1.514	-	-	1.514
- Khác	(244)	(58)	-	(302)
Số dư cuối năm	40.656	126.190	2.697	169.543
2. Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	34.023	98.723	2.109	134.855
- Khấu hao trong năm	2.912	5.658	390	8.960
- Khác	(40)	-	-	(40)
Số dư cuối năm	36.895	104.381	2.499	143.775
3. Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	5.363	27.525	588	33.476
Tại ngày cuối năm (*)	3.761	21.809	198	25.768

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 101.339 triệu đồng.

(*) Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để đảm bảo cho khoản vay là 0 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm: tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

12. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Cộng
1. Nguyên giá		
Số dư đầu năm	119.720	119.720
- Tăng trong năm	1.749	1.749
Số dư cuối năm	121.469	121.469
2. Giá trị hao mòn lũy kế		
Số đầu năm	44.332	44.332
- Khấu hao trong năm	8.944	8.944
- Khác	123	123
Số dư cuối năm	53.399	53.399
3. Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	75.388	75.388
Tại ngày cuối năm (**)	68.070	68.070

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 0 đồng.

(*) Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là một số nhà phố thương mại ("shop house") cho thuê tại Khu du lịch Bãi Dài, xã Gành Dầu, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Mục đích để bất động sản đầu tư là để bán.

(**) Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư dùng để đảm bảo cho khoản vay là 0 đồng.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Hạng mục của công viên giải trí Vinpearl	55.219	56.444
Cảng hành khách quốc tế (*)	386.386	386.647
Dự án Vinschool	224.731	11.836
Công trình khác	337.904	402.361
Cộng	1.004.240	857.288

(*) Theo Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt kết quả chỉ định nhà đầu tư thực hiện Dự án Công trình Cảng Hành khách Quốc tế Phú Quốc ngày 03 tháng 04 năm 2015, Công ty được chỉ định là nhà đầu tư dưới hình thức hợp đồng BOT của dự án này. Tổng vốn đầu tư của dự án để nghị chỉ định cho nhà đầu tư là 493 tỷ đồng. Sau khi dự án hoàn thành đưa vào khai thác, nhà đầu tư thực hiện công tác quản lý, kinh doanh và chuyển giao công trình trong thời gian dự kiến là 30 năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành xong phần nghĩa vụ của mình và đang chờ các nhà thầu khác hoàn thành nghĩa vụ của họ liên quan đến dự án.

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	11.381	38.598
Công ty Cổ phần Vinpearl	11.381	38.598
Phải trả các nhà cung cấp khác	583.082	425.679
Các nhà cung cấp khác	583.082	425.679
Cộng (*)	594.463	464.277

(*) Trong đó, phải trả người bán ngắn hạn quá hạn thanh toán tại ngày 31/12/2024 là 0 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước của các đối tượng khác</i>	4.864.751	5.164.278
Trả trước từ hoạt động cung cấp dịch vụ khách sạn	222.256	86.865
Trả trước từ hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn bất động sản	385.989	386.002
Trả trước từ khách hàng mua bất động sản	4.256.007	4.691.347
Các đối tượng khác	499	64
Cộng	4.864.751	5.164.278

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Biến động khác	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	548.965	-	486.965	(630.477)	-	405.453	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	521.951	44.072	74.456	(454.981)	1.204	142.633	43.758
Thuế tiêu thụ đặc biệt	325.248	-	338.144	(334.887)	-	328.505	-
Thuế thu nhập cá nhân	31.806	-	247.959	(221.107)	-	58.658	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	32.176	-	85.004	(102.535)	-	14.645	-
Cộng	1.460.146	44.072	1.232.528	(1.743.987)	1.204	949.894	43.758

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động sản xuất kinh doanh	Tổng cộng
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	367.485	(1.018.288)	(650.803)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:			
- Các khoản điều chỉnh tăng	6.558	127.659	134.217
+ Cùì phí trích trước, chi phí trích lập dự phòng không đúng quy định	-	88.779	88.779
+ Cùì phí bán hàng chưa có doanh thu	6.558	-	6.558
+ Cùì phí không hợp lý, hợp lệ khác	-	38.879	38.879
- Các khoản điều chỉnh giảm	(1.761)	(1.656.191)	(1.657.952)
+ Cùì phí bán hàng chưa có doanh thu của năm trước đưa vào năm nay	(1.761)	-	(1.761)
+ Cùì chỉnh lệch tạm thời đã loại chi phí thuế các năm trước	-	(1.656.191)	(1.656.191)
Thu nhập chịu thuế	372.282	(2.546.820)	(2.174.538)
Lỗ các năm trước được chuyển	-	-	-
Thu nhập tính thuế	372.282	(2.546.820)	(2.174.538)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	74.456	-	74.456
Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	74.456	-	74.456

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thu nhập cam kết từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự	675.578	668.413
Chi phí lương và thưởng	108.309	105.924
Chi phí lãi vay	83.253	90.985
Lãi cọc đảm bảo hợp đồng	96.149	95.391
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	34.712	303.189
Chi phí phải trả cho giải Jackpot trong casino	30.265	27.223
Chi phí marketing	39.700	56.642
Chi phí khác	298.478	483.613
Cộng (*)	1.366.444	1.831.380

(*) Trong đó, chi phí phải trả ngắn hạn quá hạn thanh toán tại ngày 31/12/2024 là 0 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn**18.a Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ chương trình khách hàng truyền thống của hoạt động Casino	31.321	54.564
Doanh thu chưa thực hiện từ voucher golf	13.926	4.793
Doanh thu chưa thực hiện khác	358.896	377.115
Cộng	404.143	436.472

18.b Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự	214.481	561.289
Doanh thu thẻ golf và voucher nhận trước	100.097	97.583
Doanh thu chưa thực hiện khác	638	7.073
Cộng	315.216	665.946

19. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác**19.a Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các đối tượng khác	13.534.717	13.700.125
Đặt cọc dự án Bãi Vòng (*)	12.000.000	12.000.000
Các khoản thanh toán của khách hàng mua shop house theo các thỏa thuận vay và đặt cọc	337.317	432.228
Các khoản thanh toán của khách hàng mua biệt thự theo các thỏa thuận vay và đặt cọc	879.223	900.513
Phỉnh giữ hộ khách hàng chơi trong casino	165.718	127.835
Tiền gửi của khách hàng chơi trong casino	54.415	78.550
Phỉnh khách hàng giữ chưa đổi thưởng trong casino	15.227	46.784
Các khoản phải trả khác	82.817	114.215
Cộng (**)	13.534.717	13.700.125

(*) Nhận đặt cọc theo thỏa thuận ngày 23 tháng 12 năm 2022 với Công ty CP Vinhomes về việc hợp tác đầu tư quyền phát triển dự án Bãi Vòng thuộc Khu du lịch Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

19.b Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	10.238.369	10.326.403
Công ty Cổ phần Vinpearl ⁽¹⁾	10.238.369	10.326.403
Phải trả các đối tượng khác	1.158.878	1.107.653
Công ty TNHH Bất động sản Newvision ⁽²⁾	720.672	659.085
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Nam An ⁽³⁾	438.149	438.349
- Đặt cọc hợp tác kinh doanh	351.535	351.735
- Lãi phải trả từ khoản nhận đặt cọc hợp tác kinh doanh	86.614	86.614
Khác	57	10.219
Cộng ^(**)	11.397.247	11.434.056

⁽¹⁾ Nhận góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 20200101/HĐHT-ĐT/DLPQ-VP ngày 01/01/2020 về việc hợp tác đầu tư, khai thác và kinh doanh các Dự án đầu tư tại TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bao gồm khu du lịch sinh thái Bãi Dài, vườn thú Safari Phú Quốc và hòn Đồi Mồi.

⁽²⁾ Nhận góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 20200930/HĐHT-ĐT/DLPQ-NV ngày 30/09/2020 về việc hợp tác đầu tư, triển khai hoạt động kinh doanh tại Khu du lịch, dịch vụ và vui chơi giải trí phức hợp Bãi Dài - TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

⁽³⁾ Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 20/HTKD/PHUQUOC-NAMAN để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh với Công ty. Các khoản nhận đặt cọc này được hưởng lãi 8%/năm trong 10 năm đầu.

^(**) Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác quá hạn thanh toán tại ngày 31/12/2024 là 0 đồng.

20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn**20.a Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn của các bên liên quan	-	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn của các đối tượng khác	2.498.596	2.498.596	551.396	551.396
Vay ngắn hạn	98.596	98.596	61.396	61.396
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng ⁽¹⁾	93.785	93.785	61.396	61.396
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	4.811	4.811	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	90.000	90.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương	-	-	90.000	90.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	2.400.000	2.400.000	400.000	400.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng ⁽²⁾	2.400.000	2.400.000	400.000	400.000
Cộng	2.498.596	2.498.596	551.396	551.396

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

(1) Là khoản vay theo Hợp đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản số 338/2024/HMTC/CIB ngày 03/02/2024. Hạn mức thấu chi là 100.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích sử dụng bổ sung vốn lưu động, lãi suất cho vay là 13%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thuộc sở hữu của Công ty và của bên thứ 3 (xem thuyết minh V.20b mục 2).

(2) Là khoản trái phiếu phát hành đến hạn trả Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xem thuyết minh V.20b).

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh/Chuyển từ tiền vay dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	61.396	561.596	(524.396)	98.596
Vay dài hạn đến hạn trả	90.000	-	(90.000)	-
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	400.000	2.000.000	-	2.400.000
Cộng	551.396	2.561.596	(614.396)	2.498.596

20.b Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn của các bên liên quan	-	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn của các đối tượng khác	5.313.642	5.313.642	7.531.317	7.531.317
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng ⁽¹⁾	193.695	193.695	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	413.242	413.242
Trái phiếu thường ⁽²⁾	5.119.947	5.119.947	7.118.075	7.118.075
Cộng	5.313.642	5.313.642	7.531.317	7.531.317

(1) Là khoản vay theo Hợp đồng cho vay số BCLC-606-01 ngày 14/07/2023. Hạn mức cho vay 271.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích đầu tư xây dựng 21 căn biệt thự. Lãi suất cho vay theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản của Công ty tại Khu du lịch Bãi Dài 1, thuộc xã Gành Dầu, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (xem thuyết minh V.10).

(2) Là khoản phát hành 51.247.180 trái phiếu có lãi suất 10%/năm áp dụng cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu tương ứng với mỗi kỳ tính lãi có liên quan cộng với biên độ 1,7%/năm, nhưng trong mọi trường hợp không thấp hơn 10%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất cơ bản áp dụng đối với khoản vay VNĐ kỳ hạn từ 3 năm đến 5 năm của Khối khách hàng doanh nghiệp lớn và Đầu tư tại VPBank được xác định tại Ngày Xác định lãi suất của kỳ tính lãi tương ứng. Kỳ hạn 60 tháng. Tài sản đảm bảo bao gồm:

+ Toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã hình thành của Công ty thuộc Dự Án Bãi Dài – Phú Quốc, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 148147, Sổ và sổ cấp GCN: CT 22640 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 18/02/2022 và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 377299, DK 377300, DK 377601, DK 377602, DK 377604 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 15/08/2023 (xem thuyết minh V.10).

+ Quyền tài sản từ 21 căn biệt thự có ký hiệu từ B-1 đến B21 thuộc Dự án Khu du lịch, dịch vụ, vui chơi giải trí phức hợp Bãi Dài thuộc xã Gành Dầu, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (xem thuyết minh V.10).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

+ 27.346.074 cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP – VIC thuộc sở hữu của bên thứ ba (xem thuyết minh VIII.3d).

+ Toàn bộ phần vốn góp của các cổ đông tại Công ty (xem thuyết minh VIII.3c).

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm/chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân. hàng	413.242	193.695	(413.242)	193.695
Trái phiếu thường	7.118.075	1.873	(2.000.000)	5.119.948
Cộng	7.531.317	195.568	(2.413.242)	5.313.643

21. Vốn chủ sở hữu**21.a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	7.500.000	(5.080.145)	2.419.855
Tăng trong năm trước	-	866.273	866.273
- Lãi từ hoạt động SXKD	-	866.273	866.273
Giảm trong năm trước	-	-	-
Số dư cuối năm trước, số dư đầu năm nay	7.500.000	(4.213.872)	3.286.128
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	(725.260)	(725.260)
- Lỗ từ hoạt động SXKD	-	(725.260)	(725.260)
Số dư cuối năm	7.500.000	(4.939.132)	2.560.868

21.b Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)
Ông Lương Phan Sơn	2.625.000	35,0%	2.625.000	35,0%
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Thương mại Địa Ốc Xanh	1.912.500	25,5%	1.912.500	25,5%
Công ty TNHH Đầu tư XNK Tổng hợp Đức Mai	1.125.000	15,0%	1.125.000	15,0%
Ông Võ Phước Thành	750.000	10,0%	750.000	10,0%
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	750.000	10,0%	750.000	10,0%
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Nam An	337.500	4,5%	337.500	4,5%
Cộng	7.500.000	100%	7.500.000	100%

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Vốn điều lệ đã góp	Vốn điều lệ còn phải góp
	7.500.000	7.500.000	-
Cộng	7.500.000	7.500.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

21.c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	7.500.000	7.500.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	7.500.000	7.500.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi	-	-

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	750.000.000	750.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	750.000.000	750.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	750.000.000	750.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	750.000.000	750.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

22. Tài sản ngoại bảng**Ngoại tệ các loại**

	Số cuối năm	Số đầu năm
USD	1.452.015	2.603.321
HKD	3.344.892	284.992

Tài sản thuê ngoài

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	Năm nay	Năm trước
Trong vòng 01 năm	284	284
Trong vòng 02 đến 05 năm	1.137	3.773
Sau 05 năm	16.321	675.463
Cộng	17.743	679.520

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT: TRIỆU VNĐ)**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan	3.242.772	2.844.541
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	731.783	4.202.798
Doanh thu kinh doanh hoạt động casino	1.130.025	3.159.262
Doanh thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	834.006	858.162
Doanh thu từ nhà hàng và rạp hát	56.261	46.233
Doanh thu khác	1.186.337	421.396
Cộng (*)	7.181.184	11.532.392

(*) Trong năm, doanh thu phát sinh với các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Vinpearl		
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan	-	52.752
Doanh thu cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư	-	858.162
Cộng	-	910.914

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thương mại	314.002	1.001.407
Cộng	314.002	1.001.407

3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan	4.377.128	4.100.744
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	162.437	872.620
Giá vốn kinh doanh hoạt động casino	524.683	739.858
Giá vốn liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh	793.997	821.820
Giá vốn liên quan đến nhà hàng và rạp hát	98.702	86.302
Giá vốn khác	215.431	274.093
Cộng	6.172.378	6.895.437

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	264.120	119.970
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	7.790	7.859
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	5.323	494
Khác	2.615	742
Cộng	279.848	129.065

5. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	862.996	1.004.399
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.896	4.526
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	332	-
Chi phí quản lý tài sản đảm bảo	645	36.386
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	1.873
Các chi phí khác	5.450	234.055
Cộng	873.319	1.281.239

6. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	50.546	33.675
Chi phí khấu hao	2.588	325
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	391.356	1.126.780
Cộng	444.490	1.160.780

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	221.220	265.095
Chi phí khấu hao	85.283	79.158
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	87.749	365.581
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(20.232)	-
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn	-	199.531
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	251.011	208.445
Cộng	625.031	1.117.810

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

8. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ khoản bù lỗ hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Vinpearl	348.374	1.123.273
Thu nhập từ khoản bù lỗ hợp tác kinh doanh Công ty TNHH Bất động sản Newvision	91.277	38.823
Các khoản khác	80.792	70.631
Cộng	520.443	1.232.727

9. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý tài sản cố định	49.238	5.812
Các khoản khác	153.821	47.380
Cộng	203.059	53.192

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (triệu VNĐ)	(725.260)	929.979
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (triệu VNĐ)	(725.260)	929.979
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cp)	750.000.000	750.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/cp)	(967)	1.240

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (triệu VNĐ)	(725.260)	929.979
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (triệu VNĐ)	(725.260)	929.979
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (cp)	750.000.000	750.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ/cp)	(967)	1.240

12. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	1.261.265	1.296.722
Chi phí nguyên vật liệu	598.716	440.711
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.403.106	1.519.174
Chi phí xây dựng bất động sản	158.076	739.055
Chi phí cung cấp dịch vụ quản lý biệt thự	1.845.557	1.819.827
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	1.752.766	2.799.799
Cộng	7.019.486	8.615.288

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (ĐVT: TRIỆU VNĐ)

1. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư

	Năm nay	Năm trước
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(214.883)	(114.158)
Cộng	(214.883)	(114.158)

2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền chi cho vay	(4.157.172)	(10.499.956)
Cộng	(4.157.172)	(10.499.956)

3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền thu hồi cho vay	1.821.006	11.910.982
Cộng	1.821.006	11.910.982

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản tiềm tàng

Tại ngày lập báo cáo này, Công ty không phát sinh các khoản tài sản tiềm tàng.

2. Nợ tiềm tàng

Tại ngày lập báo cáo này, Công ty không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

3.a Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thành viên quản lý chủ chốt	Chức vụ
Ông Lương Phan Sơn	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Quốc Nguyên	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Mạnh Linh	Thành viên HĐQT
Bà Lương Thị Phương Nga	Thành viên HĐQT
Ông Trần Quốc Nguyên	Giám đốc
Ông Phạm Quốc Nhật	Phó Giám đốc
Ông Lưu Chí Hiếu	Phó Giám đốc
Bà Trương Thị Thảo	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Linh	Kế toán trưởng

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm nay	Năm trước
Tổng thu nhập	7.066	6.614
Cộng (*)	7.066	6.614

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

(*) Bao gồm tổng thu nhập của các thành viên Ban Giám đốc và Kế toán trưởng.

Trong năm, các thành viên Hội đồng Quản trị không có thu nhập tại Công ty.

Giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Trong năm, Công ty không có giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

3.b Các bên liên quan khác

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Lương Phan Sơn	Cổ đông lớn (chiếm 35% vốn điều lệ)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Thương mại Địa Ốc Xanh	Cổ đông lớn (chiếm 25,5% vốn điều lệ)
Công ty TNHH Đầu tư XNK Tổng hợp Đức Mai	Cổ đông lớn (chiếm 15% vốn điều lệ)
Ông Võ Phước Thành	Cổ đông lớn (chiếm 10% vốn điều lệ)
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Cổ đông lớn (chiếm 10% vốn điều lệ)
Công ty CP Vinpearl	Hợp tác kinh doanh theo hợp đồng BCC

Các giao dịch thực hiện trong năm với các bên liên quan khác

Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Vinpearl	Chi phí bù lỗ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	13.752	9.215
	Góp vốn vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.187	7.040
	Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan	-	52.752
	Doanh thu cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư	-	858.162

Số dư cuối năm với các bên liên quan

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ông Lưu Chí Hiếu		
Phải thu tạm ứng giải phóng mặt cho dự án Bãi Vòng (thuyết minh V.6a)	10.500.000	10.500.000
Công ty CP Vinpearl		
Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (thuyết minh V.3)	2.668.856	1.751.449
Trả trước cho người bán ngắn hạn (thuyết minh V.4)	135	135
Phải thu ngắn hạn khác (thuyết minh V.6a)	1.271.985	3.190.401
Phải trả người bán ngắn hạn (thuyết minh V.14)	11.381	38.598
Phải trả dài hạn khác (thuyết minh V.19b)	10.238.369	10.326.403

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

3.c Bảo đảm của các bên liên quan cho các khoản Công ty đi vay

Toàn bộ phần vốn góp của các cổ đông tại Công ty đã dùng để đảm bảo cho khoản phát hành trái phiếu của Công ty (xem thuyết minh V.20b).

3.d Bảo đảm của cá nhân không phải là bên liên quan cho các khoản Công ty đi vay

Bên thứ ba đã dùng 27.346.074 cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP – VIC để đảm bảo cho khoản phát hành trái phiếu của Công ty (xem thuyết minh V.20b).

4. Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chủ yếu là theo lĩnh vực kinh doanh.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực dịch vụ: Khách sạn, hợp tác kinh doanh, nhà hàng, rạp hát, casino, bất động sản.

Năm nay

	Hoạt động khách sạn và các dịch vụ liên quan	Hoạt động casino	Hoạt động hợp tác kinh doanh	Hoạt động nhà hàng và rạp hát	Hoạt động khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.242.772	1.130.025	834.006	56.261	1.604.118	6.867.182
Giá vốn hàng bán	4.377.128	524.683	793.997	98.702	377.868	6.172.378
Lợi nhuận gộp	(1.134.355)	605.342	40.009	(42.440)	1.226.249	694.805

Năm trước

	Hoạt động khách sạn và các dịch vụ liên quan	Hoạt động casino	Hoạt động hợp tác kinh doanh	Hoạt động nhà hàng và rạp hát	Hoạt động khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.844.541	3.159.262	858.162	46.233	3.622.787	10.530.985
Giá vốn hàng bán	4.100.744	739.858	821.820	86.302	1.146.713	6.895.437
Lợi nhuận gộp	(1.256.203)	2.419.404	36.342	(40.069)	2.476.074	3.635.548

Khu vực địa lý

Tất cả các dịch vụ của Công ty được thực hiện tại Việt Nam.

5. Tài sản đảm bảo

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty đã dùng tài sản để thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay của Công ty và trái phiếu phát hành (xem thuyết minh V.10).

Nhận thế chấp tài sản của đơn vị khác

Công ty nhận thế chấp bằng tài sản đảm bảo của bên thứ 3 để đảm bảo cho các khoản Công ty cho vay, tạm ứng và đặt cọc.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

6. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

7. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo ý kiến của Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Kiên Giang, ngày 31 tháng 3 năm 2025.

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Giám đốc



NGUYỄN MẠNH LINH



TRẦN QUỐC NGUYỄN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Phụ lục số 01: Chi tiết tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

ĐVT: Triệu VNĐ

PHỤ LỤC SỐ 01: CHI TIẾT TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cảnh quan vườn thú và động vật trưng bày, bảo tồn	Tài sản cố định khác	Cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình							
Số dư đầu năm	14.323.186	6.112.594	474.603	71.216	404.993	389.220	21.775.812
- Tăng trong năm	219.655	12.877	72.854	3.777	1.246	1.000.922	1.311.332
+ Mua mới	10.359	9.126	11.664	3.042	1.246	4.961	40.398
+ Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	205.852	126	58.488	-	-	46.948	311.415
+ Tăng khác	3.444	3.626	2.702	735	-	949.013	959.519
- Giảm trong năm	(86.527)	(1.048.694)	(7.102)	(487)	(26.474)	(148)	(1.169.433)
+ Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.527)	(221)	-	-	-	-	(1.748)
+ Thanh lý, nhượng bán	-	(3.287)	(2.533)	(400)	(26.474)	(148)	(32.842)
+ Khác	(85.000)	(1.045.186)	(4.569)	(87)	-	-	(1.134.842)
Số dư cuối năm	14.456.314	5.076.777	540.355	74.506	379.765	1.389.994	21.917.711
II Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	3.135.111	2.717.160	195.606	16.445	213.183	172.945	6.450.450
- Khấu hao trong năm	668.609	448.607	52.967	1.264	41.391	172.364	1.385.202
- Khác	(27.051)	(267.556)	(3.221)	(5.313)	(8.605)	213.617	(98.128)
Số dư cuối năm	3.776.669	2.898.211	245.352	12.396	245.969	558.927	7.737.524
III. Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	11.188.075	3.395.434	278.997	54.771	191.810	216.275	15.325.362
Tại ngày cuối năm (*)	10.679.645	2.178.566	295.003	62.110	133.796	831.068	14.180.187

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 1.039.853 triệu đồng.

(*) Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty là 5.008.533 triệu đồng (xem thuyết minh V.20)

Người lập biểu/Kế toán trưởng



NGUYỄN MẠNH LINH

Kiên Giang, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

TRẦN QUỐC NGUYỄN

