

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VĂN PHÚ – INVEST
VAN PHU – INVEST INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness**

Số:56...../2025/CBTT-VPI
No.:.....56...../2025/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2025
Hanoi, March 30, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State Securities Commission
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh/ Hochiminh Stock Exchanges
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/Hanoi Stock Exchange

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

- Mã chứng khoán/Stock symbol: **VPI**
- Địa chỉ/Address of headoffice: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại/Telephone: 024.62583535 Fax: 024.62583636
- Email: info@vanphu.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

- Công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest.
Disclosure of the 2024 Audited Financial Statements of Van Phu – Invest Investment Joint Stock Company

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> mục Báo cáo tài chính vào ngày 30/03/2025.

This information was published on the company's website <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> under the Financial Report section on 30/03/2025

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Nơi nhận:

Recipients:

- Như trên;
- Lưu VT;

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024.
Audited Separate and Consolidated Financial Statements for 2024
- Văn bản giải trình Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024.
Explanation Document for the Audited Separate and Consolidated Financial Statements for 2024.

**Người được ủy quyền công bố thông tin
Person authorized to disclose information**

**Kế toán trưởng
Chief Accountant**

Trần Mỹ Yên

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 65

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 26 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 4 tháng 12 năm 2024.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là tư vấn đầu tư, xây dựng, phát triển, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ lưu trú.

Công ty có trụ sở chính tại số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Chủ tịch
Ông Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trịnh Thanh Hải	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2025
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	bổ nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2024
Ông Triệu Hữu Đại	Tổng giám đốc	bổ nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2024

Ông Lâm Hoàng Đăng được người đại diện pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy Ủy quyền của Công ty số 37/GUQ-VPI ngày 3 tháng 6 năm 2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và các công ty con và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc của Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 12301309/E-68410558-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

2-C
Y
TU H
UN
M
CHI



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Đức Thương
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0816-2023-004-1

Ngô Thị Phương Nhung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3069-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.259.400.630.531	5.950.396.721.742
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	497.531.322.936	191.400.083.310
111	1. Tiền		148.868.093.689	93.768.082.497
112	2. Các khoản tương đương tiền		348.663.229.247	97.632.000.813
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	106.603.556	5.103.055.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		106.603.556	5.103.055.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.787.187.062.077	2.002.118.484.725
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	179.433.940.407	103.326.069.842
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	134.673.119.861	107.760.220.731
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	522.736.736.121	895.308.456.121
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.010.767.069.325	959.905.997.863
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(60.423.803.637)	(64.182.259.832)
140	IV. Hàng tồn kho	11	2.946.725.609.428	3.696.784.746.577
141	1. Hàng tồn kho		2.959.708.271.296	3.709.767.408.445
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(12.982.661.868)	(12.982.661.868)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		27.850.032.534	54.990.352.130
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	4.257.716.417	7.792.837.715
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	20	22.771.690.606	37.256.458.080
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	820.625.511	9.941.056.335

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.879.118.781.133	6.580.461.333.437
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		745.106.520.825	705.235.411.974
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	3.378.885.790	11.976.673.775
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	741.727.635.035	693.258.738.199
220	II. Tài sản cố định		534.884.184.735	560.009.593.400
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	529.567.131.879	554.981.113.596
222	Nguyên giá		653.259.905.095	653.603.116.532
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(123.692.773.216)	(98.622.002.936)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	5.317.052.856	5.028.479.804
228	Nguyên giá		9.979.779.754	8.208.652.682
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.662.726.898)	(3.180.172.878)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	316.040.808.248	716.611.946.250
231	1. Nguyên giá		350.478.849.678	749.389.284.640
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(34.438.041.430)	(32.777.338.390)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	17	2.537.506.753.862	2.704.415.833.232
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	17.1	1.878.856.830.103	1.837.790.748.352
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17.2	658.649.923.759	866.625.084.880
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.592.252.879.397	1.742.583.290.768
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	18	1.592.252.879.397	1.742.583.290.768
260	VI. Tài sản dài hạn khác		153.327.634.066	151.605.257.813
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	38.341.912.157	59.795.502.593
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	114.985.721.909	91.809.755.220
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.138.519.411.664	12.530.858.055.179

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.064.379.225.600	8.564.228.587.426
310	I. Nợ ngắn hạn		2.105.572.833.456	4.674.559.465.239
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	83.167.252.252	86.420.151.776
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	86.321.582.876	1.029.153.344.586
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	60.425.563.415	835.670.630.292
314	4. Phải trả người lao động		10.903.728.557	11.483.619.438
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	337.032.013.804	313.465.518.691
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	4.658.777.650	24.368.198.046
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	229.994.132.761	238.289.625.935
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.252.191.005.803	2.095.649.477.706
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	819.877.569	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.058.898.769	40.058.898.769
330	II. Nợ dài hạn		3.958.806.392.144	3.889.669.122.187
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	286.856.499.315	338.078.642.250
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	349.501.536.690	263.824.932.690
338	3. Vay dài hạn	24	3.296.632.159.633	3.262.826.832.127
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	21.503.172.012	19.785.967.777
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	25	4.313.024.494	5.152.747.343

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.074.140.186.064	3.966.629.467.753
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	5.074.140.186.064	3.966.629.467.753
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.200.495.770.000	2.419.996.170.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.200.495.770.000	2.419.996.170.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		574.656.557.853	-
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	72.397.227.865
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.588.929.869	7.588.929.869
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.060.809.082.247	1.222.616.335.007
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		738.618.655.009	726.391.301.090
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		322.190.427.238	496.225.033.917
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		215.411.986.355	228.852.945.272
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.138.519.411.664	12.530.858.055.179



Nguyễn Thế Quân
Người lập



Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.897.330.935.760	1.864.841.561.755
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.897.330.935.760	1.864.841.561.755
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(1.577.562.566.026)	(565.517.444.833)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		319.768.369.734	1.299.324.116.922
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	311.774.530.910	110.344.430.639
22	7. Chi phí tài chính	29	(193.538.623.231)	(465.496.934.003)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(186.448.115.484)	(458.874.243.707)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		53.316.082.235	31.747.508.838
25	9. Chi phí bán hàng	30	(7.468.855.667)	(141.050.404.283)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(137.181.726.801)	(219.362.774.767)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		346.669.777.180	615.505.943.346
31	12. Thu nhập khác	31	2.407.927.411	12.927.163.763
32	13. Chi phí khác	31	(8.659.117.146)	(9.959.071.934)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác	31	(6.251.189.735)	2.968.091.829
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		340.418.587.445	618.474.035.175
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(58.512.253.356)	(215.890.322.643)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	21.993.134.234	48.166.293.940
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		303.899.468.323	450.750.006.472
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		328.474.750.222	496.225.033.917
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(24.575.281.899)	(45.475.027.445)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	1.112	1.709
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	1.112	1.709

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2025


 Nguyễn Thế Quân
 Người lập


 Trần Mỹ Yến
 Kế toán trưởng


 Lâm Hoàng Đăng
 Phó Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		340.418.587.445	618.474.035.175
02	Điều chỉnh cho các khoản:			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (Hoàn nhập dự phòng)/ Các khoản dự phòng		38.255.876.893	47.821.397.833
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.778.301.475)	3.573.211.414
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	29	(353.271.239.327)	(130.452.259.937)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		215.019.953.889	1.004.058.606.603
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(226.367.544.472)	85.355.457.046
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		681.498.605.803	(1.784.570.978.526)
11	Giảm các khoản phải trả		(209.769.974.651)	(204.251.127.276)
12	Giảm chi phí trả trước		21.521.358.696	53.047.254.048
14	Tiền lãi vay đã trả		(316.665.718.231)	(406.133.459.111)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(26.870.296.926)	(181.495.921.440)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	(60.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng) vào hoạt động kinh doanh		138.366.384.108	(1.434.050.168.656)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(25.346.324.479)	(63.877.926.370)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(493.548.548.556)	(597.950.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		646.466.720.000	891.353.006.034
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(36.545.718.944)	(472.147.571.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		12.282.244.215	896.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		145.063.098.843	70.204.997.637
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		248.371.471.079	724.082.506.301

118
NG
HIỆM
T & Y
TNA
PHO

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)		4.500.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.531.195.634.340	1.228.137.155.674
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.616.302.249.901)	(572.449.315.209)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(242.767.194.903)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(80.606.615.561)	412.920.645.562
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		306.131.239.626	(297.047.016.793)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		191.400.083.310	488.447.100.103
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	497.531.322.936	191.400.083.310

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025



Nguyễn Thế Quân
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Đàm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 26 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 4 tháng 12 năm 2024.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là tư vấn đầu tư, xây dựng, phát triển, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ lưu trú.

Công ty có trụ sở chính tại số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 246 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 260 người).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 9 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên Công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	62%	62%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	82,71%	82,71%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đình Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (**)	62,64%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
6	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	93,69%	98,16%	Km0+541,95, Tỉnh lộ 359C, Tổ dân phố Xanh Soi, Phường Thủy Đường, Thành phố Thủy Nguyên, Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	90%	90%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú
9	Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Thắng (*)	89%	99%	42 Quang Trung, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình	Dịch vụ lưu trú

(*) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát công ty con này gián tiếp thông qua một công ty con khác.

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty còn cam kết góp vốn vào công ty con này với giá trị là 3,63 tỷ VND.

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty và các công ty con là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua/ngày thành lập, là ngày Công ty mẹ và các công ty con nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty mẹ và các công ty con thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và các công ty con và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên và kiểm kê định kỳ để hạch toán nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ cuối kỳ với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	41 - 46 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 13 năm
Phương tiện vận tải	6 - 7 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản khác	5 - 13 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty và các công ty con không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	36 năm
Máy móc thiết bị	15 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 *Xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.10 *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 của Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán bất động sản, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí trả trước tiền thuê và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

3.12 *Hợp nhất kinh doanh*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Công ty và các công ty con mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Công ty và các công ty con sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.14 *Các khoản đầu tư tài chính*

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty và các công ty con. Thông thường, Công ty và các công ty con được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên doanh (tiếp theo)

Phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong lợi nhuận/(lỗ) của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi thành lập/sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên doanh, Công ty và các công ty con sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty và các công ty con ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty và các công ty con cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chung (tiếp theo)

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Dự phòng chi phí bảo hành

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng là dự phòng chi phí cho những sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng đã bán, đã cung cấp hoặc đã bàn giao cho người mua nhưng còn trong thời hạn bảo hành và Công ty vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được thực hiện cho từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành, bàn giao trong năm. Khoản dự phòng phải trả về chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung. Trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

Dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Trường hợp hoàn nhập chi phí bảo hành được ghi nhận giảm vào chi phí bán hàng.

Khoản dự phòng bảo hành được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ và công trình xây dựng tương tự.

3.17 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả nợ gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu không chuyển đổi tương tự trên thị trường và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi.

Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các năm sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty, các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty và các công ty con trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và các công ty con theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty và các công ty con hoặc bù đắp các tổn thất tài chính của Công ty và các công ty con trong tương lai.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con 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 chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

Doanh thu tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

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 được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư

Phần chênh lệch giữa giá bán và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch và;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm 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 kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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 chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi doanh nghiệp 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 tới 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 và các công ty con 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.

3.21 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.22 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con là tư vấn đầu tư, xây dựng, phát triển, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ lưu trú. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty và các công ty con không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty và các công ty con sản xuất ra hoặc do Công ty và các công ty con hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty và các công ty con chỉ có một bộ phận theo khu vực địa lý.

Các hoạt động kinh doanh được tổ chức và quản lý riêng biệt theo bản chất sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm ba bộ phận kinh doanh sau:

- ▶ Hoạt động kinh doanh bất động sản;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ lưu trú; và
- ▶ Các hoạt động khác.

Công ty trình bày thông tin theo bộ phận tại Thuyết minh số 36.

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và các công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

4.1 Chuyển nhượng Công ty TNHH MTV Hùng Sơn

Tại ngày 3 tháng 1 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp nắm giữ tại Công ty TNHH MTV Hùng Sơn cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú với giá phí là 750 tỷ VND.

Tại thời điểm thoái vốn, Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn có khoản đầu tư vào Công ty TNHH An Biên Golf and Resort có tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 49%. Theo đó, Công ty TNHH An Biên Golf and Resort không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ các giao dịch này với số tiền là 174 tỷ VND trên chỉ tiêu "Doanh thu hoạt động tài chính" của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.2 Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam

Trong năm 2024, Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, công ty con của Công ty, đã hoàn thành việc góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam, một công ty con khác của Công ty với số tiền là 650 tỷ VND. Theo đó, tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con tại Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam tăng từ 82,9% lên 93,7%.

Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ (tiếp theo)

4.3 Mua cổ phần Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng

Tại ngày 12 tháng 9 năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú, công ty con của Công ty, đã hoàn thành việc mua 3.465.000 cổ phần, tương đương với 99% tỷ lệ sở hữu của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng với giá phí 34,65 tỷ VND. Theo đó, Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng chính thức trở thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.379.864.354	25.231.393.242
Tiền gửi ngân hàng (*)	146.162.249.865	67.808.543.320
Tiền đang chuyển	325.979.470	728.145.935
Các khoản tương đương tiền (**)	348.663.229.247	97.632.000.813
TỔNG CỘNG	497.531.322.936	191.400.083.310

(*) Trong đó bao gồm 110,3 tỷ VND tiền gửi ngân hàng là tiền chuyên dùng để chi trả cho Dự án The Terra Bắc Giang tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

(**) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,3%/năm đến 4,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 1,6%/năm đến 4,7%/năm). Trong đó, 57,9 tỷ VND tiền gửi là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ trên 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,8%/năm đến 4,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,4%/năm đến 5,2%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

7.1 Phải thu khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	47.927.984.648	51.683.732.159
Phải thu từ hoạt động khác	131.505.955.759	51.642.337.683
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	76.250.937.921	-
- Phải thu khách hàng khác	55.255.017.838	51.642.337.683
TỔNG CỘNG	179.433.940.407	103.326.069.842
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	437.969.001	263.729.001
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	178.995.971.406	103.062.340.841
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(29.952.027.757)	(41.099.579.034)
Dài hạn		
Phải thu hoạt động khác từ Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	3.378.885.790	11.976.673.775
TỔNG CỘNG	3.378.885.790	11.976.673.775

Việc sử dụng các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản với giá trị ghi sổ là 21,7 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 24.

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu của khách hàng ngắn hạn khó đòi:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	41.099.579.034	42.784.760.757
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	4.842.551.027
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(11.147.551.277)	(6.527.732.750)
Số cuối năm	29.952.027.757	41.099.579.034

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	134.673.119.861	107.760.220.731
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	74.955.420.500	74.955.420.500
- Các nhà cung cấp khác	59.717.699.361	32.804.800.231
TỔNG CỘNG	134.673.119.861	107.760.220.731
Dự phòng trả trước khó đòi	(2.644.512.600)	(999.712.600)

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	999.712.600	999.712.600
Trích lập dự phòng trong năm	1.644.800.000	-
Số cuối năm	2.644.512.600	999.712.600

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
Bên đi vay	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	276.900.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	56.000.000.000	410.602.000.000
Bà Nguyễn Thị Vân	54.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Tân Điền	-	215.650.000.000
Ông Nguyễn Hồng Phong	-	146.395.720.000
Các đối tượng khác	135.836.736.121	122.660.736.121
TỔNG CỘNG	522.736.736.121	895.308.456.121

Trong đó:

Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.735.000.000	1.735.000.000
Phải thu cho vay ngắn hạn các bên khác	521.001.736.121	893.573.456.121

Các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 sẽ đáo hạn từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 12 năm 2025, hưởng lãi suất từ 7%/năm – 13,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 10%/năm – 12%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên để phát triển dự án và các hoạt động kinh doanh (i)	371.150.105.696	(26.547.066.880)	459.458.422.018	(20.802.771.798)
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	317.042.219.178	-	250.000.000.000	-
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	210.956.946.216	-	12.563.144.686	-
Dự thu lãi cho vay, tiền gửi	53.496.219.719	-	122.506.002.995	-
Tạm ứng mua cổ phần	37.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.696.500.000	-	46.114.591.900	-
Phải thu khác	17.425.078.516	(1.280.196.400)	19.263.836.264	(1.280.196.400)
TỔNG CỘNG	1.010.767.069.325	(27.827.263.280)	959.905.997.863	(22.082.968.198)
Dài hạn				
Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	197.340.000.000	-	193.340.000.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn (iv)	41.344.091.900	-	-	-
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	29.587.636.271	-	20.957.544.103	-
Dự thu lãi cho vay, tiền gửi	20.838.216.864	-	26.343.504.096	-
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	452.617.690.000	-	452.617.690.000	-
TỔNG CỘNG	741.727.635.035	-	693.258.738.199	-

- (i) Các khoản tạm ứng cho các cá nhân để phục vụ mục đích thực hiện các dự án bất động sản của Công ty và các hoạt động kinh doanh khác.
- (ii) Đây là khoản phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư và phụ lục hợp đồng này giữa Công ty và Công ty TNHH REQ để đảm bảo thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư một dự án bất động sản ở tỉnh Bắc Ninh.
- (iii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm:
- Khoản đặt cọc để góp vốn hợp tác đầu tư một dự án bất động sản ở tỉnh Quảng Bình với số tiền là 20 tỷ VND theo hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty và một đối tác;
 - Khoản đặt cọc để hợp tác đầu tư một dự án ở tỉnh Cao Bằng với số tiền là 177 tỷ VND theo hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty TNHH MTV Văn Phú Giảng Võ, công ty con của Công ty và một đối tác.
- (iv) Đây là khoản ký quỹ tại Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Cần Thơ bảo đảm thực hiện dự án Khu đô thị mới Cần Khương.

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	22.082.968.198	16.824.575.061
Dự phòng trích lập trong năm	5.744.295.082	5.258.393.137
Số cuối năm	27.827.263.280	22.082.968.198

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông Hà Nội	11.111.191.000	-	11.111.191.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Khách hàng tổ chức số 1	10.094.719.448	1.861.386.948	11.086.224.699	1.852.892.199
Các khoản tạm ứng cho nhân viên	31.958.959.837	5.411.892.957	38.041.060.807	9.163.289.009
Các đối tượng khác	4.532.213.257	-	4.959.964.534	-
TỔNG CỘNG	67.697.083.542	7.273.279.905	75.198.441.040	11.016.181.208

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.868.943.581.351	(12.982.661.868)	3.586.245.561.368	(12.982.661.868)
Thành phẩm (**)	78.387.711.545	-	112.220.007.579	-
Hàng hóa	11.181.461.575	-	10.157.046.032	-
Công cụ, dụng cụ	1.029.204.850	-	864.697.938	-
Nguyên vật liệu	166.311.975	-	280.095.528	-
TỔNG CỘNG	2.959.708.271.296	(12.982.661.868)	3.709.767.408.445	(12.982.661.868)

(*) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Thủy Nguyên - Hải Phòng	1.992.310.908.679	1.750.883.672.468
Dự án The Terra Bắc Giang	429.355.926.628	1.477.500.952.629
Dự án Song Khê - Nội Hoàng	222.964.401.474	201.796.957.782
Dự án Yên Phong, Bắc Ninh	194.888.433.624	144.459.341.549
Các dự án khác	29.423.910.946	11.604.636.940
TỔNG CỘNG	2.868.943.581.351	3.586.245.561.368

(**) Chi tiết bất động sản hoàn thành:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vlasta Sầm Sơn (iv)	63.927.346.574	88.571.191.249
Dự án The Terra Hào Nam	14.460.364.971	14.460.364.971
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	-	9.188.451.359
TỔNG CỘNG	78.387.711.545	112.220.007.579

Việc sử dụng hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 2.806,3 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay, nợ của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 24.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng cho các dự án	973.276.920	4.139.445.104
Chi phí truyền thông, tư vấn	2.596.179.960	657.341.446
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	158.645.902	121.189.047
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	529.613.635	2.874.862.118
TỔNG CỘNG	4.257.716.417	7.792.837.715
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Khách sạn Oakwood Residence Hà Nội (i)	32.861.194.132	51.598.490.592
Chi phí cải tạo sửa chữa văn phòng	862.956.456	951.061.149
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	689.110.008	1.149.140.999
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.928.651.561	6.096.809.853
TỔNG CỘNG	38.341.912.157	59.795.502.593

- (i) Toàn bộ công cụ, dụng cụ tại Khách sạn Oakwood Residence Hà Nội với giá trị ghi sổ là 32,8 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 24.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

						Đơn vị tính: VND	
						Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:							
Số đầu năm	494.401.123.038	53.461.220.525	28.702.556.573	3.974.037.947	73.064.178.449	653.603.116.532	
- Mua trong năm	-	-	-	-	92.209.545	92.209.545	
- Tặng do mua công ty con	-	-	12.000.000	-	-	12.000.000	
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(12.000.000)	-	-	(12.000.000)	
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	(435.420.982)	-	-	(435.420.982)	
Số cuối năm	494.401.123.038	53.461.220.525	28.267.135.591	3.974.037.947	73.156.387.994	653.259.905.095	
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	-	975.536.703	9.268.390.908	3.412.782.542	1.619.881.949	15.276.592.102	
Giá trị khấu hao lũy kế:							
Số đầu năm	44.475.046.826	13.094.958.743	19.018.651.297	3.571.023.395	18.462.322.675	98.622.002.936	
- Khấu hao trong năm	11.050.579.344	4.245.620.637	3.092.317.591	125.717.199	6.694.773.175	25.209.007.946	
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(5.500.000)	-	-	(5.500.000)	
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	(132.737.666)	-	-	(132.737.666)	
Số cuối năm	55.525.626.170	17.340.579.380	21.972.731.222	3.696.740.594	25.157.095.850	123.692.773.216	
Giá trị còn lại:							
Số đầu năm	449.926.076.212	40.366.261.782	9.683.905.276	403.014.552	54.601.855.774	554.981.113.596	
Số cuối năm	438.875.496.868	36.120.641.145	6.294.404.369	277.297.353	47.999.292.144	529.567.131.879	

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 516,3 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 24.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số đầu năm	8.208.652.682
- Mua trong năm	1.953.627.072
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(182.500.000)
Số cuối năm	9.979.779.754

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	3.180.172.878
- Khấu hao trong năm	1.519.544.615
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(36.990.595)
Số cuối năm	4.662.726.898

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	5.028.479.804
Số cuối năm	5.317.052.856

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Tổng cộng

Nguyên giá:

Số đầu năm	749.389.284.640
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(398.910.434.962)
Số cuối năm	350.478.849.678

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	32.777.338.390
- Khấu hao trong năm	11.527.324.332
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(9.866.621.292)
Số cuối năm	34.438.041.430

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	716.611.946.250
Số cuối năm	316.040.808.248

Các bất động sản đầu tư bao gồm phần hầm thương mại dịch vụ, khu để xe, sàn thương mại dịch vụ, bể bơi và khu nhà trẻ của dự án The Terra An Hưng thuộc sở hữu của Công ty. Trong các bất động sản đầu tư, giá trị còn lại phần hầm của Dự án The Terra An Hưng là 122,8 tỷ VND (nguyên giá là 135,9 tỷ VND, hao mòn lũy kế là 13 tỷ VND) tương ứng với phần diện tích hầm là 10.236,60 m² thuộc sở hữu của Công ty tại Dự án. Công ty không tính chi phí đầu tư xây dựng phần hầm này vào giá thành các căn hộ tại Dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty và các công ty con chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư một cách chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 345,2 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 139 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 12% (2023: 10%) trên chi phí lũy kế bình quân phát sinh cho việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty và các công ty con.

17. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

17.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	2.215.603.188.069	(340.657.825.677)	2.093.399.450.827	(270.841.313.412)
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	-	-	9.027.367.710	-
Các dự án khác	3.911.467.711	-	6.205.243.227	-
TỔNG CỘNG	2.219.514.655.780	(340.657.825.677)	2.108.632.061.764	(270.841.313.412)

(i) Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức được thực hiện theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao (“Hợp đồng BT”) giữa UBND Thành phố Hồ Chí Minh với liên danh các nhà đầu tư. Theo Hợp đồng BT này, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm bàn giao một số khu đất cho Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á để thanh toán giá trị Hợp đồng BT. Công ty đang làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được nhận bàn giao các khu đất này.

Việc sử dụng tài sản dở dang dài hạn làm tài sản đảm bảo với giá trị ghi sổ là 2.215 tỷ VND cho các khoản vay được trình bày tại Thuyết minh số 24.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Cồn Khương – Cần Thơ (*)	307.268.167.339	307.108.065.245
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	144.414.495.319	140.235.153.609
Dự án Grandeur Palace – Mỹ Đình	83.103.844.170	78.562.134.584
Dự án Xuân Sơn Farmstay	35.600.595.942	-
Dự án Vlasta Sầm Sơn	-	243.638.154.003
Các dự án khác	88.262.820.989	97.081.577.439
TỔNG CỘNG	658.649.923.759	866.625.084.880

(*) Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương hiện đang nằm trong danh mục các dự án bất động sản gặp khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện liên quan đến trình tự, thủ tục đầu tư. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang tiếp tục làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý các khó khăn và tiếp tục triển khai Dự án.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết như sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Số 9C, Đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 Đường 31 A, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Phú Chấn, Thành phố Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Số 90 Đường Phan Trung, KP 7, Phường Tân Tiến, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	51,07	50,00	51,07	50,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, Đường Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty Cổ phần Logistics LSH	Lô B17, Đường Ngọc Hân Công Chúa, Phường Võ Cường, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	34,00	34,00	34,00	34,00
Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB	Lô 9+10 Dự án Hải An II, Đường Cả Trọng, Phường Hoàng Văn Thụ, Thành phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
Công ty TNHH An Biên Golf and Resort (*)	Số 25B, Phố Hải Hà, Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	-	-	49,00	49,00

(*) Xem Thuyết minh số 4.1 về sự kiện chuyển nhượng công ty con và công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết này như sau:

	Đơn vị tính: VND									
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang
Giá trị đầu tư:	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	58.394.357.097	187.500.000.000	90.000.000.000	387.500.000.000	202.370.000.000	244.800.000.000	10.000.000.000
Số đầu năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	58.394.357.097	187.500.000.000	90.000.000.000	387.500.000.000	202.370.000.000	244.800.000.000	10.000.000.000
Phân chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:										
Số đầu năm	751.407.892	100.244.946.882	(3.227.385.732)	-	(2.906.202.214)	(1.046.449.900)	11.962.861.416	576.493.606	60.395.921	32.562.625
Số cuối năm	751.407.892	100.244.946.882	(3.227.385.732)	-	(2.906.202.214)	(1.046.449.900)	11.962.861.416	576.493.606	60.395.921	32.562.625
Phân chia lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	914.536.642	53.483.777.238	175.892.871	-	(964.921.433)	(396.841.244)	95.186.919	-	8.451.242	-
Số đầu năm	914.536.642	53.483.777.238	175.892.871	-	(964.921.433)	(396.841.244)	95.186.919	-	8.451.242	-
Số cuối năm	914.536.642	53.483.777.238	175.892.871	-	(964.921.433)	(396.841.244)	95.186.919	-	8.451.242	-
Giá trị còn lại	278.757.807.892	264.031.346.882	30.550.117.443	58.394.357.097	184.593.797.786	88.953.550.100	379.462.861.416	202.946.493.606	244.860.395.921	10.032.562.625
Số đầu năm	278.757.807.892	264.031.346.882	30.550.117.443	58.394.357.097	184.593.797.786	88.953.550.100	379.462.861.416	202.946.493.606	244.860.395.921	10.032.562.625
Số cuối năm	278.757.807.892	264.031.346.882	30.550.117.443	58.394.357.097	184.593.797.786	88.953.550.100	379.462.861.416	202.946.493.606	244.860.395.921	10.032.562.625

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	60.818.760.158	44.605.524.297
Các nhà cung cấp khác	22.348.492.094	41.814.627.479
TỔNG CỘNG	83.167.252.252	86.420.151.776

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The Terra Bắc Giang	47.377.053.838	263.557.810.098
Dự án Yên Phong, Bắc Ninh	36.321.065.217	-
Chuyển nhượng phần vốn góp công ty con	-	700.000.000.000
Dự án Vlasta Sầm Sơn	-	60.163.521.022
Các dự án bất động sản khác	2.623.463.821	5.432.013.466
TỔNG CỘNG	86.321.582.876	1.029.153.344.586

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Số phải thu trong kỳ	Số đã bù trừ trong kỳ	Tăng/(giảm) do thoái vốn/mua công ty con	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	37.256.458.080	36.523.359.242	(48.735.308.365)	(2.272.818.351)	22.771.690.606
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.390.520.398	270.089.574	(9.390.520.398)	-	270.089.574
Các loại thuế khác	550.535.937	150.221.494	(151.231.479)	1.009.985	550.535.937
TỔNG CỘNG	47.197.514.415	36.943.670.310	(58.277.060.242)	(2.271.808.366)	23.592.316.117
Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	231.775.448.449	49.436.845.936	(26.870.296.926)	(225.862.634.637)	28.479.362.822
Thuế thu nhập cá nhân	1.164.543.507	12.620.723.226	(11.629.274.633)	-	2.155.992.100
Thuế giá trị gia tăng	30.344.141.612	44.392.147.384	(15.901.380.789)	(29.044.699.714)	29.790.208.493
Tiền sử dụng đất	565.886.976.000	-	(566.023.075.221)	136.099.221	-
Các loại thuế khác	6.499.520.724	5.067.279.974	(5.067.279.974)	(6.499.520.724)	-
TỔNG CỘNG	835.670.630.292	111.516.996.520	(625.491.307.543)	(261.270.755.854)	60.425.563.415

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	143.392.666.347	40.789.669.996
Trích trước chi phí phát triển các dự án bất động sản	142.634.148.866	225.712.618.288
Trích trước chi phí cho hoạt động của Khách sạn Oakwood Residence Hà Nội	13.592.411.631	16.511.911.574
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	17.229.333.557
Chi phí trích trước khác	37.412.786.960	13.221.985.276
TỔNG CỘNG	337.032.013.804	313.465.518.691
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	90.144.484	-
Chi phí phải trả các bên khác	336.941.869.320	-
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	280.567.446.954	239.337.678.679
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	-	88.094.788.346
Trích trước chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	6.289.052.361	10.646.175.225
TỔNG CỘNG	286.856.499.315	338.078.642.250

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	-	20.038.890.895
Doanh thu chưa thực hiện khác	4.658.777.650	4.329.307.151
TỔNG CỘNG	4.658.777.650	24.368.198.046

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì khối sản thương mại dịch vụ và các căn hộ đã bàn giao	79.952.870.793	78.870.217.978
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (i)	74.000.000.000	74.000.000.000
Phải trả về giá trị tài sản trên đất cho Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (ii)	43.098.104.400	43.098.104.400
Nhận ký quỹ, ký cược	9.070.697.099	10.814.991.036
Phải trả ngắn hạn khác	15.894.160.448	22.810.012.500
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	7.978.300.021	8.696.300.021
TỔNG CỘNG	229.994.132.761	238.289.625.935
Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iii)	344.238.607.769	258.481.567.769
Nhận ký quỹ, ký cược	5.262.928.921	5.343.364.921
TỔNG CỘNG	349.501.536.690	263.824.932.690

- (i) Số dư tại 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu là khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một khu đất tại thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái với một đối tác.
- (ii) Đây là khoản phải trả cho Bộ Y tế đối với giá trị tài sản trên đất của Trường Đại học Y tế Công cộng liên quan đến Dự án Grandeur Palace Giảng Võ.
- (iii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư từ các đối tác cho Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 334 tỷ VND, cụ thể tỷ lệ góp vốn hợp tác cho Dự án của Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái và các đối tác cá nhân lần lượt là 52% và 48%

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn ngân hàng	149.890.843.976	149.890.843.976	338.291.148.736	(304.964.531.079)	183.217.461.633	183.217.461.633	
Vay ngắn hạn dài hạn đến hạn trả	782.736.551.620	782.736.551.620	711.834.211.460	(816.277.671.456)	678.293.091.624	678.293.091.624	
Vay đối tượng khác	28.900.000.000	28.900.000.000	299.407.499.988	(185.000.000.000)	143.307.499.988	143.307.499.988	
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả	402.981.832.373	402.981.832.373	241.251.120.185	(403.900.000.000)	240.332.952.558	240.332.952.558	
Trái phiếu chuyển đổi dài hạn đến hạn trả	731.140.249.737	731.140.249.737	67.621.000.251	(798.761.249.988)	-	-	
Vay bên liên quan	-	-	7.040.000.000	-	7.040.000.000	7.040.000.000	
	2.095.649.477.706	2.095.649.477.706	1.665.444.980.620	(2.508.903.452.523)	1.252.191.005.803	1.252.191.005.803	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	2.437.943.205.849	2.437.943.205.849	625.107.831.355	(831.050.488.226)	2.232.000.548.978	2.232.000.548.978	
Vay dài hạn đối tượng khác	583.950.000.000	583.950.000.000	35.235.000.000	(590.270.000.000)	28.915.000.000	28.915.000.000	
Trái phiếu phát hành	240.933.626.278	240.933.626.278	1.037.615.936.935	(242.832.952.558)	1.035.716.610.655	1.035.716.610.655	
	3.262.826.832.127	3.262.826.832.127	1.697.958.768.290	(1.664.153.440.784)	3.296.632.159.633	3.296.632.159.633	
	5.358.476.309.833	5.358.476.309.833	3.363.403.748.910	(4.173.056.893.307)	4.548.823.165.436	4.548.823.165.436	
TỔNG CỘNG							

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo (xem Thuyết minh 24.2)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	81.544.336.753	Thời hạn trả nợ theo từng khế ước với khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,3% - 8,7%	(i)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	8.059.523.274	Thời hạn trả nợ theo từng khế ước với khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 5 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,7%	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	93.613.601.606	Thời hạn trả nợ theo từng khế ước với khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 10 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng.	9,8% - 11,5%	(ii)
TỔNG CỘNG	183.217.461.633			



Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	744.863.391.340	Gốc được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 5 năm 2028. Lãi được thanh toán một lần vào thời điểm đáo hạn.	8,18%	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	119.570.000.000			
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	480.402.758.663	Gốc được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 6 năm 2023 đến tháng 11 năm 2028. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 3 đến tháng 12 năm 2028.	10,95%	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	60.268.000.000			
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Trần Duy Hưng	88.793.185.663	Gốc vay thanh toán 3 tháng một lần từ sau thời gian ân hạn gốc tháng 10 năm 2024 tới tháng 10 năm 2026. Lãi thanh toán hàng tháng.	9,1% - 10,52%	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	44.396.592.832			
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	284.250.334.875	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 10 năm 2036. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	8,8%	(v)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	125.067.728.191	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 3 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng.	11,1% - 11,8%	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	125.067.728.191			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	73.607.000.000	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 4 năm 2026. Lãi được thanh toán hàng tháng.	11,8%	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	49.070.000.000			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	1.060.712.241.867	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 12 năm 2028. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng/lần vào ngày 25, kể từ tháng 3 năm 2024	11% - 11,7%	(vii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	227.323.770.600			
Ngân hàng TMCP Bắc Á	52.597.000.001	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 8 năm 2025. Lãi được thanh toán 3 tháng/lần.	11,45%	(viii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	52.597.000.001			
TỔNG CỘNG	2.910.293.640.602			

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả
Vay dài hạn



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng

- (i) Khoản vay được thế chấp bằng:
- Một số tài sản gắn liền với đất tại Khu dịch vụ thương mại tầng 5-CT9, Khu đô thị mới Văn Phú, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
 - Tài sản gắn liền với đất tại sân thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, Phố Trung Kính, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
 - Quyền sở hữu 3.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty.
- (ii) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền sử dụng đất, quyền tài sản và tài sản hình thành trong tương lai thuộc Công ty liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang tại phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- (iii) Đảm bảo bằng quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao số 6827/HĐ-UBND ký giữa UBND TP. Hồ Chí Minh và Liên danh Nhà đầu tư Dự án “Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức”, bao gồm toàn bộ các quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai được dùng để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao này, và phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái, công ty con của Công ty.
- (iv) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền sử dụng đất, quyền tài sản thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp tại xã Đồng Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo (tiếp theo)

- (v) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan;
 - Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là Khu dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tại tòa CT9 thuộc Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
 - Quyền tài sản của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho thuê tòa 1 và khoán thu tòa 2 Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây;
 - Quyền sở hữu 3.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba;
 - Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây.
- (vi) Tài sản đảm bảo gồm quyền tài sản, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, quyền sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán, cho thuê dài hạn tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang.
- (vii) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản thuộc Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam, công ty con của Công ty, liên quan đến Dự án Khu dân cư Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.
 - Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất một số vị trí Khu dịch vụ thương mại tầng 1, 2, 3, 4, 5 tại lô đất TTDV01 khu đô thị mới An Hưng, phường Ia Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty;
- (viii) Tài sản đảm bảo là một số lô đất thuộc quyền sở hữu của Công ty tại xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24.	VAY (tiếp theo)				
24.3	Vay đối tượng khác				
	Các khoản vay tín chấp từ đối tác:				
	Ngắn hạn				
	Vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi		Lãi suất (%/năm)
	Vay ngắn hạn từ các cá nhân	28.900.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2025.		9,3%
	Các khoản vay cá nhân dài hạn đến hạn trả	81.257.499.988	Kỳ hạn trả gốc là 12 tháng theo từng hợp đồng, lãi được trả cùng gốc khi đáo hạn. Thời gian đáo hạn từ tháng 11 đến tháng 12 năm 2025		12%
		33.150.000.000			
	TỔNG CỘNG	143.307.499.988			
	Dài hạn				
	Vay dài hạn từ các cá nhân	28.915.000.000	Kỳ hạn trả gốc là từ 24 tháng đến 60 tháng theo từng hợp đồng, lãi được trả cùng gốc khi đáo hạn. Thời gian đáo hạn từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 12 năm 2029.		10% - 12%
	TỔNG CỘNG	28.915.000.000			



Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.4 Trái phiếu phát hành

Bên tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	644.140.356.730	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 1 năm 2027. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4%/năm	(ix)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	244.974.196.347	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2027. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 4 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4.5%/năm	14.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	240.332.952.558	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2025. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%	14.520.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	146.602.057.578	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 6 năm 2026. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4%/năm	9.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

TỔNG CỘNG

1.276.049.563.213

Trong đó:

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả 240.332.952.558
- Trái phiếu dài hạn 1.035.716.610.655

(ix) Đảm bảo bởi phần diện tích sở hữu riêng tầng 1 (sàn thương mại – dịch vụ), tầng 2 (sàn nhà trẻ, thương mại dịch vụ), tầng 3 và tầng 4 (sàn
văn phòng cho thuê), tầng 21 (sàn thương mại dịch vụ, thể thao), tầng 22 (bể bơi, khu phụ trợ, tum thang và tầng kỹ thuật) của Dự án khu
hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba và 19.800.000 cổ phiếu phổ
thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.5 Trái phiếu chuyển đổi

Vào ngày 1 tháng 11 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 690.000 trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 1 triệu VND/trái phiếu cho VIAC (No.1) Limited Partnership. Một số điều kiện và điều khoản quan trọng của trái phiếu chuyển đổi như sau:

- Kỳ hạn trái phiếu là ba (3) năm từ ngày phát hành;
- Lãi suất: trái phiếu được hưởng lãi suất gộp 5%/năm và được tính theo cơ sở lãi suất kép hàng năm (lãi nhập gốc), được trả vào thời điểm trái phiếu được mua lại;
- Nhà đầu tư có quyền chuyển đổi toàn bộ Trái phiếu chuyển đổi thành Cổ phần của Công ty vào thời điểm đáo hạn;
- Giá chuyển đổi là 35.000 VND/cổ phần chuyển đổi, phụ thuộc vào sự điều chỉnh quy định tại Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu.

Trái phiếu chuyển đổi được đảm bảo bằng 27.225.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty.

Vào ngày 1 tháng 11 năm 2024, Công ty VIAC (No.1) Limited Partnership đã thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành 29.650.192 cổ phiếu với giá chuyển đổi là 23.271 VND/ cổ phiếu.

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	690.000.000.000	690.000.000.000
Chi phí phát hành	(1.302.228.818)	(1.302.228.818)
Cấu phần vốn chủ sở hữu	(72.397.227.865)	(72.397.227.865)
Thuế TNDN hoãn lại	(18.099.306.966)	(18.099.306.966)
Cấu phần nợ gốc ghi nhận ban đầu	598.201.236.351	598.201.236.351
Cộng: Giá trị lũy kế chi phí lãi vay và chi phí phát hành		
Số đầu năm	132.939.013.386	65.449.149.073
Lãi vay nhập gốc	38.036.250.000	36.225.000.000
Số phân bổ trong năm	29.584.750.251	31.264.864.313
Số cuối năm	200.560.013.637	132.939.013.386
Cấu phần nợ gốc tại thời điểm chuyển đổi	798.761.249.988	731.140.249.737
Chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông	(798.761.249.988)	-
Cấu phần nợ gốc sau khi chuyển đổi	-	731.140.249.737

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong hợp đồng mua bán các bất động sản.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ					Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023								
Số đầu năm	2.419.996.170.000	-	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	999.660.328.627	243.886.140.083	3.758.706.656.184
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	496.225.033.917	(45.475.027.445)	450.750.006.472
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(241.999.617.000)	-	(241.999.617.000)
- Công ty con trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(37.582.418)	(22.417.582)	(60.000.000)
- Công ty con chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(767.577.903)	(767.577.903)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(31.231.828.119)	31.231.828.119	-
Số cuối năm	2.419.996.170.000	-	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.222.616.335.007	228.852.945.272	3.966.629.467.753
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024								
Số đầu năm	2.419.996.170.000	-	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.222.616.335.007	228.852.945.272	3.966.629.467.753
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	328.474.750.222	(24.575.281.899)	303.899.468.323
- Góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	4.500.000.000	4.500.000.000
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (i)	483.997.680.000	-	-	-	-	(483.997.680.000)	-	-
- Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu	-	-	-	-	-	-	-	-
- Mua công ty con	296.501.920.000	574.656.557.853	(72.397.227.865)	-	-	-	350.000.000	798.761.249.988
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(6.284.322.982)	6.284.322.982	-
Số cuối năm	3.200.495.770.000	574.656.557.853	-	15.177.859.740	7.588.929.869	1.060.809.082.247	215.411.986.355	5.074.140.186.064

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (i) Theo Nghị quyết số 2404-01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:2 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2 cổ phần). Ngày 14 tháng 8 năm 2024, Công ty đã hoàn thành các thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức. Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 48.399.768 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.
- (ii) Theo Nghị quyết số 2404-01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu theo tỷ lệ 1:42,971293 (01 trái phiếu được chuyển đổi thành 42,971293 cổ phiếu). Ngày 15 tháng 11 năm 2024, Công ty đã hoàn thành các thủ tục phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu. Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 29.650.192 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

26.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp từ cổ đông	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
TỔNG CỘNG	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000

Việc sử dụng vốn góp của cổ đông làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 24.

26.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
Phát hành thêm cổ phần	780.499.600.000	-
Số cuối năm	3.200.495.770.000	2.419.996.170.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	483.997.680.000	241.999.617.000

26.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2022: 1.000 VND/cổ phiếu	-	241.999.617.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023: 2 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu	483.997.680.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.5 Cổ phiếu

	Số cuối năm (Cổ phiếu)	Số đầu năm (Cổ phiếu)
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	320.049.577	241.999.617
Cổ phiếu phổ thông	320.049.577	241.999.617
Cổ phiếu đang lưu hành	320.049.577	241.999.617
Cổ phiếu phổ thông	320.049.577	241.999.617

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu
(Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.897.330.935.760	1.864.841.561.755
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.594.275.727.618	1.602.710.780.211
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	179.530.200.796	173.707.023.247
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	123.525.007.346	88.423.758.297
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.897.330.935.760	1.864.841.561.755
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	1.594.275.727.618	1.602.710.780.211
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ lưu trú	179.530.200.796	173.707.023.247
Doanh thu thuần khác	123.525.007.346	88.423.758.297
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	1.897.172.535.760	1.864.683.161.755
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	158.400.000	158.400.000

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 4.1)	174.184.283.397	-
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư	72.692.219.178	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	64.898.028.335	110.322.873.853
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	21.556.786
TỔNG CỘNG	311.774.530.910	110.344.430.639

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	1.398.385.705.471	396.019.875.458
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú	97.793.520.299	95.196.163.055
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	81.383.340.256	74.301.406.320
TỔNG CỘNG	1.577.562.566.026	565.517.444.833

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	186.448.115.484	458.874.243.707
Chi phí phát hành trái phiếu	6.946.914.869	5.767.978.411
Chi phí tài chính khác	143.592.878	854.711.885
TỔNG CỘNG	193.538.623.231	465.496.934.003

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	5.289.006.488	135.420.822.898
Chi phí lương nhân viên bán hàng	1.847.939.143	2.831.039.236
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	179.183.801	2.273.273.703
Chi phí khác	152.726.235	525.268.446
TỔNG CỘNG	7.468.855.667	141.050.404.283
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	52.348.235.387	85.137.694.018
Chi phí quản lý khách sạn	27.457.473.415	27.409.863.989
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.749.486.854	47.865.382.314
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng văn phòng	8.022.265.516	7.894.413.608
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.004.357.865	4.337.060.445
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng	(3.758.456.195)	3.573.211.414
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	28.358.363.959	43.145.148.979
TỔNG CỘNG	137.181.726.801	219.362.774.767

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác		
Tiền phạt, bồi thường thu được	1.564.057.720	12.195.499.558
Các khoản khác	843.869.691	731.664.205
	2.407.927.411	12.927.163.763
Chi phí khác		
Chi phí tài trợ, ủng hộ	2.000.000.000	70.000.000
Chi phí phạt, bồi thường	4.181.740.453	7.354.132.238
Các khoản khác	2.477.376.693	2.534.939.696
	8.659.117.146	9.959.071.934
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC	(6.251.189.735)	2.968.091.829

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	694.875.367.354	2.162.118.955.056
Chi phí nhân công	71.640.583.776	87.968.733.254
Chi phí khấu hao	38.255.876.893	47.821.397.833
Chi phí dịch vụ mua ngoài	198.342.145.005	350.888.048.547
Chi phí khác	36.534.627.108	53.798.750.381
TỔNG CỘNG	1.039.648.600.136	2.702.595.885.071

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") của Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	58.512.253.356	215.696.325.994
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	193.996.649
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(21.993.134.234)	(48.166.293.940)
TỔNG CỘNG	36.519.119.122	167.724.028.703

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	340.418.587.445	618.474.035.175
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	68.083.717.489	123.694.807.035
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ tính thuế	1.692.549.721	23.735.484.571
Điều chỉnh tăng chi phí lãi vay vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	(14.422.892.501)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(23.616.466.019)	(5.180.916.802)
Điều chỉnh hợp nhất không tính thuế	10.086.063.363	12.835.384.631
Các khoản điều chỉnh khác	(5.303.852.931)	12.639.269.268
Chi phí thuế TNDN	36.519.119.122	167.724.028.703

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong kỳ này. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với biến động như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	903.092.469	3.347.273.271	(1.909.809.022)	(20.074.529.394)
Dự phòng hàng tồn kho	68.131.565.136	54.168.262.683	13.963.302.453	28.246.880.164
Chi phí lãi vay được vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	14.422.892.501	-	14.422.892.501	-
Chi phí tư vấn	4.754.712.935	7.319.562.848	(2.564.849.913)	1.431.562.848
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	280.907.490	324.786.970	(43.879.480)	(43.879.480)
Lợi nhuận chưa thực hiện	26.492.551.378	26.649.869.448	(157.318.070)	23.608.302.196
	114.985.721.909	91.809.755.220		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(6.175.062.259)	(10.265.985.499)	4.090.923.240	4.462.436.555
Chi phí lãi trái phiếu chuyển đổi	-	(5.844.471.989)	5.844.471.989	6.166.236.819
Chi phí lãi vay vốn hóa	(15.328.109.753)	(3.675.510.289)	(11.652.599.464)	4.369.284.232
	(21.503.172.012)	(19.785.967.777)		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	93.482.549.897	72.023.787.443		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			21.993.134.234	48.166.293.940

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 42.312.556.510 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 152.689.022.368 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Đây là lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2024	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2024
2019	2024	1.744.317.024	(699.763.145)	(1.044.553.879)	-
2020	2025	2.477.385.232	-	-	2.477.385.232
2021	2026	16.533.568.701	(7.337.377.988)	-	9.196.190.713
2022	2027	73.844.029.425	(57.363.842.070)	-	16.480.187.355
2023	2028	58.089.721.986	(52.393.677.381)	-	5.696.044.605
2024	2029	8.462.748.605	-	-	8.462.748.605
TỔNG CỘNG		161.151.770.973	(117.794.660.584)	(1.044.553.879)	42.312.556.510

(*) Ngoại trừ Công ty đã quyết toán thuế đến hết năm 2023, lỗ tính thuế của các công ty con được ước tính theo tờ khai thuế của các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế nêu trên do không ước tính được chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn Văn Phú	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Thắng	Công ty con từ ngày 12 tháng 9 năm 2024
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2024 Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2024, công ty cùng lãnh đạo chủ chốt đến ngày 1 tháng 2 năm 2024

Các cá nhân là thành viên của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc được trình bày tại mục Thông tin chung.

Các công ty là bên liên doanh, liên kết của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 18.
Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết	Góp vốn	-	1.847.571.000
Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB	Công ty liên kết	Góp vốn	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Công ty liên kết	Góp vốn	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Bên liên quan khác	Doanh thu cung cấp dịch vụ	158.400.000	158.400.000
		Thu hồi gốc cho vay	-	10.000.000.000

Một số khoản vay của Công ty đang được đảm bảo bởi cổ phiếu và một số tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của một số bên liên quan của Công ty.

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ cung cấp dịch vụ, mua dịch vụ, vay và cho vay với các bên liên quan được thực hiện theo cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoại trừ các khoản đi vay và cho vay, số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty và các công ty con đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Bên liên quan khác	Phải thu cung cấp dịch vụ	437.969.001	263.729.001
TỔNG CỘNG			437.969.001	263.729.001
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)				
Công ty TNHH Phát triển đô thị HNB	Công ty liên kết	Cho vay	1.735.000.000	1.735.000.000
TỔNG CỘNG			1.735.000.000	1.735.000.000
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Đặt cọc hợp tác đầu tư (i)	452.617.690.000	452.617.690.000
TỔNG CỘNG			452.617.690.000	452.617.690.000
(i) Các khoản đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng.				
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	7.762.300.021	8.462.300.021
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		Phải trả thù lao	216.000.000	234.000.000
TỔNG CỘNG			7.978.300.021	8.696.300.021
(ii) Khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo các hợp đồng hợp tác đầu tư để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng.				
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Chủ tịch UBKT	Lãi vay phải trả	90.144.484	-
TỔNG CỘNG			90.144.484	-
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 24)				
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Chủ tịch UBKT	Vay ngắn hạn (*)	7.040.000.000	-
TỔNG CỘNG			7.040.000.000	-

(*) Khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất 12%/năm, gốc và lãi đáo hạn trong tháng 11 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	2.456.888.000	2.746.886.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch HĐQT	1.528.000.000	481.440.001
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	1.988.000.000	2.273.000.000
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc	1.757.915.120	1.893.741.380
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT độc lập/ Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	400.000.000	400.000.000
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	1.409.384.953	1.432.501.098
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	310.260.000	310.260.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1.628.000.000	1.763.000.000
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	1.628.000.000	1.358.000.000
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 3 tháng 4 năm 2023	-	909.731.192
TỔNG CỘNG		13.106.448.073	13.568.559.671

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	328.474.750.222	496.225.033.917
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	328.474.750.222	496.225.033.917
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	295.273.389	290.399.385
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	295.273.389	290.399.385
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.112	1.709
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.112	1.709

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông cho năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 để phản ánh việc chia cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10:2 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2 cổ phần) đã thực hiện trong năm 2024.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2023 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2023 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận để lại của năm 2023.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2024 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

36. THÔNG TIN BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty và các công ty con bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

- ▶ Bộ phận phát triển và kinh doanh các sản phẩm bất động sản.
- ▶ Bộ phận kinh doanh dịch vụ lưu trú và các dịch vụ liên quan khác.
- ▶ Bộ phận kinh doanh các hoạt động khác (dịch vụ xây lắp, quản lý,...).

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VND					
	Kinh doanh bất động sản	Dịch vụ lưu trú	Các hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày					
Doanh thu					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.594.275.727.618	179.530.200.796	123.525.007.346	-	1.897.330.935.760
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	22.815.697.150	(22.815.697.150)	-
Tổng doanh thu thuần	1.594.275.727.618	179.530.200.796	146.340.704.496	(22.815.697.150)	1.897.330.935.760
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	108.333.646.037	34.157.704.473	32.626.436.756		175.117.787.266
Thu nhập không phân bổ (*)					165.300.800.179
Lợi nhuận thuần trước thuế					340.418.587.445
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(36.519.119.122)
Lợi nhuận thuần sau thuế					303.899.468.323
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	7.376.993.206.411	554.477.557.918	450.526.014.443		8.381.996.778.772
Tài sản không phân bổ (**)					2.756.522.632.892
Tổng tài sản					11.138.519.411.664
Công nợ bộ phận	873.805.440.672	32.227.762.912	11.727.613.967		917.760.817.551
Công nợ không phân bổ (***)					5.146.618.408.051
Tổng công nợ					6.064.379.225.602

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau (tiếp theo):

	Kinh doanh bất động sản		Dịch vụ lưu trú	Các hoạt động khác	Loại trừ	Đơn vị tính: VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày						
Doanh thu						
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.602.710.780.211	173.707.023.247	88.423.758.297	-	-	1.864.841.561.755
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	144.012.077.276	-	112.998.396.643	(257.010.473.919)	-	-
Tổng doanh thu thuần	1.746.722.857.487	173.707.023.247	201.422.154.940	(257.010.473.919)	-	1.864.841.561.755
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	998.905.166.402	30.468.164.945	(90.462.393.475)	-	-	938.910.937.872
Thu nhập không phân bổ (*)						(320.436.902.697)
Lợi nhuận thuần trước thuế						618.474.035.175
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(167.724.028.703)
Lợi nhuận thuần sau thuế						450.750.006.472
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	6.430.022.465.665	597.688.263.853	778.735.697.892	-	-	7.806.446.427.410
Tài sản không phân bổ (**)						4.724.411.627.770
Tổng tài sản						12.530.858.055.180
Công nợ bộ phận	1.719.454.894.627	20.581.789.868	718.262.018.314	-	-	2.458.298.702.809
Công nợ không phân bổ (***)						6.105.929.884.618
Tổng công nợ						8.564.228.587.427

(*) Thu nhập không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác, chi phí khác và lãi từ công ty liên kết.

(**) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn, tài sản cố định vô hình, các khoản phải thu về cho vay, đầu tư tài chính dài hạn, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu nhà nước, tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

(***) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp nhà nước, quỹ khen thưởng, phúc lợi, một số chi phí phải trả, một số khoản phải trả khác, các khoản nợ vay và trái phiếu, thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư phát triển các dự án bất động sản

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 ước tính là 394 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.050,51 tỷ VND).

Các cam kết về xây dựng khác

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ký ngày 25 tháng 11 năm 2016 giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty, Công ty cổ phần đầu tư HNS Việt Nam và Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 257,37 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 416,4 tỷ VND).

Cam kết thuê đất và thuê hoạt động

Công ty có cam kết thuê đất và 2 tòa Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây theo hợp đồng thuê có thời hạn từ tháng 2 năm 2016 đến tháng 9 năm 2064 và cam kết thuê tòa nhà văn phòng có thời hạn từ tháng 9 năm 2022 đến tháng 8 năm 2025. Chi tiết khoản phải trả theo các hợp đồng thuê này như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	10.984.250.020	7.404.010.912
Trên 1 đến 5 năm	31.612.186.640	29.616.043.648
Trên 5 năm	496.266.138.507	497.150.380.235
TỔNG CỘNG	538.862.575.167	534.170.434.795

Cam kết đầu tư góp vốn

Công ty có cam kết góp vốn tại một số công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 3,63 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 79,63 tỷ VND).

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên cho thuê

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết một số hợp đồng cho thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.241.006.600	2.226.008.688
Trên 1 đến 5 năm	7.159.252.640	7.110.056.768
Trên 5 năm	2.699.730.000	3.974.670.000
TỔNG CỘNG	12.099.989.240	13.310.735.456

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Theo công bố thông tin số 10-2025/CBTT-VPI và số 11-2025/CBTT-VPI, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua các nghị quyết phê duyệt việc chuyển nhượng 9.000.000 cổ phần phổ thông, tương ứng 30% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland và 18.750.000 cổ phần phổ thông, tương ứng 30% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và kể từ ngày 15 tháng 1 năm 2025, Công ty không là cổ đông của các công ty này.

Theo công bố thông tin số 55/2025/CBTT-VPI ngày 28 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng 46.728.000 cổ phần, tương ứng với 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtech.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2025



Nguyễn Thế Quân
Người lập



Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám Đốc

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn