VANPHU

VẬN HỘI MỚI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
Ký ngày: 15/4/2025 11:08:58

VANPHU

VẬN HỘI MỚI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

Mục lục

CHƯƠNG 01

ẤN TƯỢNG VPI NĂM 2024 VÀ THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

Thông điệp của Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị

Ấn tượng VPI 2024

CHƯƠNG 02

GIỚI THIỆU VĂN PHÚ - INVEST

Tổng quan Văn Phú - Invest

Lịch sử hình thành phát triển

Lĩnh vực và địa bàn kinh doanh

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Chiến lược phát triển của công ty

CHƯƠNG 03

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2024 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024 và Dự báo triển vọng kinh tế năm 2025

Báo cáo của Ban Điều Hành

Tình hình tài chính năm 2024

Kế hoạch hoạt động năm 2025

CHƯƠNG 04

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Mô hình Quản trị doanh nghiệp tại Văn Phú - Invest

Báo cáo Quản Trị 2024

Đào tạo về quản trị công ty

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ

Hoạt động quản trị rủi ro

Thông tin cổ phiếu và Hoạt động Quan hệ cổ đông

CHƯƠNG 05

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Mục tiêu phát triển bền vững

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

CHƯƠNG 06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chung

Báo cáo của Ban Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

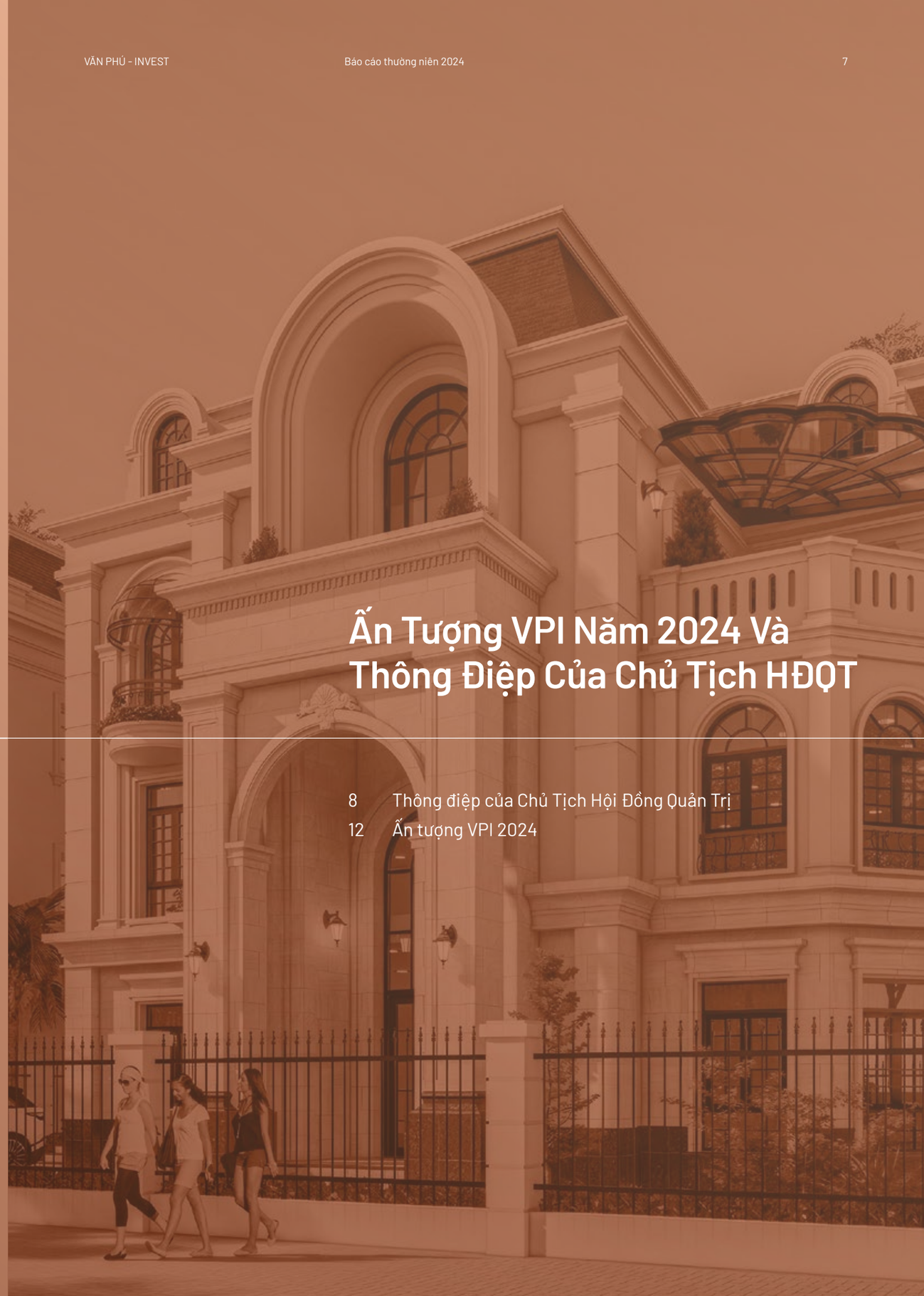
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

CHƯƠNG

01



Ấn Tượng VPI Năm 2024 Và Thông Điệp Của Chủ Tịch HĐQT

8 Thông điệp của Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị
12 Ấn tượng VPI 2024

“

Sau hành trình hơn 20 năm phát triển, Văn Phú - Invest luôn ý thức được vai trò của doanh nhân đồng hành cùng dân tộc, luôn tiên phong, chủ động đảm nhận và thực thi các sứ mệnh lớn lao, mong muốn góp phần đưa đất nước đi đến văn minh và thịnh vượng.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TS. KTS. TÔ NHƯ TOÀN

Thông điệp của Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị

Thông điệp Chủ Tịch HĐQT Văn Phú – Invest

Kính gửi Quý cổ đông.

Lời đầu tiên, thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest, tôi xin gửi lời chào trân trọng cùng lời kính chúc sức khỏe, thành công và hạnh phúc tới Quý vị cổ đông, các nhà đầu tư, khách hàng và đối tác đã luôn đồng hành cùng Văn Phú - Invest trên chặng đường phát triển.

Năm 2024, trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục quá trình phục hồi với tốc độ chậm cùng nhiều rủi ro kéo dài liên quan đến biến động địa chính trị, xung đột leo thang cũng như sự biến động khó lường của các chỉ số kinh tế vĩ mô, với phương châm bản lĩnh, linh hoạt, kịp thời hiệu quả, cùng năng lực kinh nghiệm trong điều hành của Chính phủ và tinh thần quyết liệt, chủ động đương đầu với khó khăn, thách thức của cộng đồng doanh nghiệp, kinh tế Việt Nam đã có những dấu hiệu phục hồi tương đối ấn tượng. Trong lĩnh vực bất động sản, năm 2024 đã có những chuyển biến đầy tích cực ở nhiều khía cạnh và ở hầu hết các phân khúc, trong đó phục hồi mạnh mẽ nhất là phân khúc căn hộ, chung cư và trải khắp cả 3 miền từ Bắc tới Nam. Năm 2024 cũng đánh dấu bằng điểm nhấn quan trọng trong hệ thống pháp luật khi đồng bộ cải cách trong các văn bản luật và dưới luật liên quan đến thị trường Bất động sản, tiểu biểu là Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở...nhằm hướng tới sự phát triển bền vững và căn bản của thị trường.

Tiếp nối hành trình 20 năm phát triển với triết lý phát triển bất động sản **"vị nhân sinh"**, Văn Phú - Invest dành trọn lòng chuyên tâm trong việc xây dựng tiêu chuẩn sản phẩm, nghiên cứu và ứng dụng công nghệ nhằm chuẩn hóa, tối ưu chi phí, bảo vệ môi trường và đảm bảo sản phẩm phù hợp với nhu cầu thực tế của khách hàng. Đây không chỉ là cam kết về chất lượng mà còn là cách mà người Văn Phú thể hiện sự chuyên tâm trong việc kiến tạo giá trị sống. Năm 2024, với những nỗ lực cùng hồi phục với thị trường, các mảng hoạt động kinh doanh của công ty cũng cho thấy nhiều điểm tích cực, đặc biệt là về sức khỏe tài chính của doanh nghiệp khi doanh thu tăng trưởng nhẹ, dư nợ vay giảm 20%; hàng tồn kho giảm 20%; số dư tiền mặt tăng trong bối cảnh một số chỉ tiêu kế hoạch chưa đạt kỳ vọng khi chỉ hoàn thành 68% kế hoạch doanh thu và 87% kế hoạch lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trong năm, Văn Phú – Invest tiếp tục tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án bất động sản đô thị tại các địa bàn trọng điểm như Hà Nội, Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Đồng Nai ... Đồng thời, công ty tiếp tục mở rộng kinh doanh các dự án bất động sản nghỉ dưỡng, với dấu mốc quan trọng là việc Công ty ký kết hợp tác chiến lược với Ascott International Management Vietnam – tập đoàn quản lý vận hành khách sạn và khu căn hộ hàng đầu thế giới cho dự án LaSong Sầm Sơn. Bên cạnh đó, Công ty luôn chú trọng vào công tác quản trị, tiếp tục triển khai các sáng kiến theo lộ trình Chiến lược phát triển doanh nghiệp 10 năm đã đề ra, đồng thời không ngừng cải tiến, nâng cao hệ thống quản trị theo hướng tinh gọn tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Bước sang năm 2025, đứng trước kỷ nguyên mới vươn mình của dân tộc, Đảng và nhà nước đã chỉ đạo, thực thi nhiều nội dung quan trọng tạo nền tảng để phát triển đất nước trong thời kỳ mới, nhất là đổi mới tư duy trong xây dựng pháp luật, hoàn thiện thể chế, tháo gỡ các điểm nghẽn, khơi thông các nguồn lực, tôi tin tưởng sẽ tiếp tục có những chuyển biến mạnh mẽ, tạo tiền đề cho sự phục hồi và tăng trưởng của nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Văn Phú – Invest sẽ hòa mình vào dòng chảy của thời đại, tận dụng tối đa mọi nguồn lực, phát huy mọi năng lực để tiếp tục mở rộng quy mô quỹ đất tại địa bàn chiến lược, trong đó tiếp tục tập trung đẩy mạnh công tác đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án trọng tâm tại nhiều tỉnh thành lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng.... Bên cạnh đó, Văn Phú - Invest không ngừng chuẩn hóa sản phẩm, tích hợp các yếu tố phát triển bền vững vào từng dự án và không ngừng nâng cao trải nghiệm khách hàng, đồng thời chú trọng đẩy mạnh công tác chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ vào hoạt động sản xuất kinh doanh, tích hợp AI vào công tác quản lý và điều hành, nhằm tối ưu hóa quy trình vận hành, nâng cao hiệu suất hoạt động và gia tăng giá trị cho đối tác, khách hàng.

Trước vận hội mới, kỷ nguyên vươn mình của dân tộc, sau hành trình hơn 20 năm phát triển, Văn Phú - Invest luôn ý thức được vai trò của doanh nhân đồng hành cùng dân tộc, luôn tiên phong, chủ động đảm nhận và thực thi các sứ mệnh lớn lao, mong muốn góp phần đưa đất nước đi đến văn minh và thịnh vượng. Với định hướng chiến lược phát triển doanh nghiệp rõ ràng, gắn liền với việc chú trọng xây dựng nền tảng nội lực một cách bền vững, Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên Văn Phú - Invest cam kết chuyên tâm, nỗ lực không ngừng, cùng nhau **"Hợp lực vươn xa – Đón vận hội mới"**, tiếp tục phát triển mạnh mẽ, giữ vững vị thế trên thị trường, kiến tạo những giá trị nhân văn, thiết thực và bền vững cho cộng đồng.

Sự thành công của Văn Phú - Invest ngày hôm nay là nhờ vào sự tin tưởng của Quý cổ đông, sự đồng hành của quý khách hàng và quý đối tác, cùng với tinh thần cống hiến không ngừng nghỉ của toàn thể cán bộ nhân viên trong hệ thống. Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời tri ân chân thành nhất và mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ của Quý vị trên hành trình phát triển phía trước.

Trân trọng.

Chủ tịch Hội đồng Quản Trị
TS. KTS. TÔ NHƯ TOÀN

TẦM NHÌN

SỨ MỆNH

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi

TẦM NHÌN

Trở thành doanh nghiệp đi đầu trong lĩnh vực Đầu tư - Kinh doanh - Phát triển hệ sinh thái Bất động sản tầm trung tại Việt Nam và tạo dựng vị thế trong các lĩnh vực khác mà chúng tôi lựa chọn. Văn Phú - Invest tập trung kiến tạo những cộng đồng văn minh, thịnh vượng và để lại di sản cho thế hệ tương lai.

SỨ MỆNH

Bằng sự chuyên tâm trong mọi suy nghĩ và hành động, Văn Phú - Invest đem đến giá trị sống nhân văn và thiết thực cho khách hàng bằng thiết kế vượt trội trong không gian và môi trường sống. Thông qua những nỗ lực đó, chúng tôi thúc đẩy sự phát triển của xã hội và chăm sóc cho các thế hệ tương lai một cách minh bạch, hiệu quả và có trách nhiệm.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Chuyên tâm

Chuyên tâm để tạo sự khác biệt: con người Văn Phú - Invest lấy sự chuyên nghiệp và tận tâm trong từng suy nghĩ, hành động làm nền tảng, kiến tạo nên những giá trị sống vượt trội và khác biệt cho khách hàng. Chúng tôi coi trọng các giá trị thực chất, xuất phát từ chính trái tim nhiệt huyết cùng trình độ chuyên môn cao, được thể hiện trong suốt quá trình làm việc và hình thành sản phẩm. Đó chính là sự khác biệt cũng như những giá trị hiện hữu trong mỗi dự án Bất động sản mà chúng tôi mong muốn khách hàng, đối tác và cộng đồng ghi nhận.

Hợp tác & Chia sẻ

Hợp tác để tạo dựng cộng đồng, Cho đi là nhận lại: Mở rộng cơ hội hợp tác trên mọi lĩnh vực của doanh nghiệp, từ đó tạo dựng cộng đồng nhân văn dựa trên sự thấu hiểu lẫn nhau. "Cho đi là nhận lại" là kim chỉ nam cho mọi hoạt động của con người Văn Phú - Invest. Chúng tôi luôn làm việc dựa trên tinh thần hợp tác, sẻ chia thông tin để đồng lòng chuyên tâm kiến tạo những giá trị bền vững trong từng sản phẩm dành cho khách hàng. Văn Phú – Invest luôn hoan nghênh các đối tác trên tinh thần cởi mở, thấu hiểu và chia sẻ những khó khăn, thách thức, giúp thắt chặt hơn mối quan hệ, cùng phát triển, mang đến những người bạn đồng hành tin cậy. Tâm niệm đó giúp VPI xây dựng nên những cộng đồng nhân văn, bắt đầu từ chính mỗi con người chung tay làm nên từng dự án và lan toả qua các cộng đồng cư dân.

Sáng tạo

Sáng tạo để đột phá: Lấy sáng tạo làm nền tảng phát triển sản phẩm và dịch vụ để tạo hiệu quả, đột phá mở ra những tầm nhìn mới trong tương lai. Đối với Văn Phú – Invest, mạch sáng tạo luôn song hành cùng nhịp chảy thời gian, là cách để chúng tôi không ngừng làm mới những kiến thức và kinh nghiệm hiện có.

Chúng tôi nỗ lực để khám phá ra những cách giải quyết và hướng tiếp cận mới trong công việc, từ đó xây dựng và phát triển các sản phẩm độc đáo và dịch vụ mang tính đột phá. Nuôi dưỡng năng lực sáng tạo giúp Văn Phú – Invest luôn trong tâm thế sẵn sàng nắm bắt cơ hội mới, từ đó phát triển doanh nghiệp lớn mạnh và kiến tạo cộng đồng phát triển bền vững.

Chất lượng

Chất lượng để tạo sự bền vững: Duy trì và không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm để đem đến giá trị lợi ích bền vững cho khách hàng, đối tác và cộng đồng. Chất lượng là thước đo chân thực nhất gắn với mỗi công trình mang thương hiệu Văn Phú - Invest, nơi chúng tôi đặt trọn tâm sức và trí tuệ. Đó cũng chính là nền tảng cốt lõi giúp Văn Phú – Invest có được chỗ đứng vững chắc trên thị trường bất động sản trong suốt thời gian qua.

Tiếp tục hành trình chinh phục những mục tiêu cao hơn, chúng tôi đã, đang và sẽ tiếp tục theo đuổi những giá trị bền vững, đem đến lợi ích lâu dài về vật chất và tinh thần cho khách hàng, đối tác và cộng đồng.

Minh bạch

Minh bạch để có được niềm tin: Trung thực và minh bạch trong mọi hành động là cách để chúng tôi tạo dựng niềm tin. Là một doanh nghiệp đại chúng, minh bạch chính là yếu tố "sống còn", giúp Văn Phú - Invest tạo dựng được lòng tin với khách hàng, đối tác, nhà đầu tư. Nhờ minh bạch trong công tác quản trị nội bộ và quan hệ cổ đông, Văn Phú - Invest không chỉ vận hành bộ máy một cách hiệu quả mà còn tạo dựng được uy tín lớn trên thị trường, là một trong những điểm sáng đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Các sự kiện nổi bật năm 2024

01

NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN TRỊ NỘI BỘ, TỐI ƯU HÓA VẬN HÀNH

Nằm trong kế hoạch Chiến lược phát triển Công ty cho giai đoạn 10 năm từ 2023 đến 2032, năm 2024, Văn Phú - Invest đã hoàn thành giai đoạn 1 dự án xây dựng hệ thống văn bản quy phạm nội bộ theo chuỗi giá trị. Các quy trình, quy định được rà soát và tối ưu sẽ giúp hệ thống vận hành trơn tru, các đơn vị phối hợp hiệu quả, cán bộ nhân viên giảm thiểu thời gian xử lý giấy tờ, từ đó có thêm thời gian tập trung chuyên môn, gia tăng chất lượng công việc.

Bên cạnh đó, năm 2024 Văn phú - Invest tiếp tục hoàn thành 02 sáng kiến chiến lược: "Xây dụng ngân hàng giá Baseline" và "Xây dựng hệ thống ngân hàng Module Cấu tạo điển hình". 02 sáng kiến này sẽ trở thành công cụ đắc cho các bộ phận chuyên môn sử dụng, tăng năng suất và giá trị dự án.

02

KHỞI CÔNG XÂY DỰNG DỰ ÁN VLASTA - THỦY NGUYÊN

Khu đô thị Vlasta - Thủy Nguyên có diện tích

32,5 ha

Vlasta - Thủy Nguyên tọa lạc tại trung tâm thị trấn Núi Đèo, nằm trên trục đường 359C huyết mạch. Không chỉ là tâm điểm giao thương sầm uất của thành phố Thủy Nguyên, dự án còn nằm tại trung điểm vàng của tam giác kinh tế năng động Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh. Khu đô thị Vlasta - Thủy Nguyên có diện tích 32,5 ha với các loại hình bất động sản đa dạng như Biệt thự đơn lập, song lập, villa, shophouse và liền kề, sẽ được hoàn thiện với tổng số sản phẩm lên tới 999 căn.

Với lợi thế "địa linh nhân kiệt", nơi đây hưởng trọn linh khí từ địa thế đất vượng sông bồi, không chỉ là nền tảng vững chắc cho một cuộc sống thịnh vượng trường tồn mà còn mở ra tiềm năng đầu tư sinh lời hấp dẫn trong tương lai.

03

NHẬN QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN PHONG PHÚ RIVERSIDE VÀ ĐẠI PHƯỚC RIVERSIDE - NHƠN TRẠCH - ĐỒNG NAI

Vào tháng 11 năm 2024, Văn Phú đã nhận Quyết định chấp thuận Nhà đầu tư Dự án Phong Phú Riverside và Đại Phước Riverside. Tổng quy mô 02 dự án lên tới hơn 125ha với tổng vốn đầu tư gần 15.000 tỉ đồng.

Tổng quy mô 02 Dự án

lên tới 125 ha

với tổng vốn đầu tư gần 15.000 tỉ đồng

04

HOÀN THÀNH THIẾT LẬP HỆ THỐNG & VẬN HÀNH DỰ ÁN LASONG HOTEL & VILLAS SAM SON THUỘC TỔ HỢP VLASTA - SẦM SƠN

Trong khuôn khổ chiến lược phát triển khu đô thị biển Vlasta - Sầm Sơn, Văn Phú - Invest và The Ascott Limited đã chính thức ký kết hợp đồng hợp tác quản lý khách sạn, theo đó chuỗi khách sạn và biệt thự cao cấp Lasong Hotel & Villas by The Unlimited Collection sẽ được vận hành bởi thương hiệu quốc tế Ascott International Management. Đây là dự án thứ hai của Văn Phú - Invest hợp tác cùng Ascott International Management, tiếp nối thành công của Oakwood Residence Hanoi ra mắt năm 2019.

Dự án bao gồm 20 biệt thự vận hành, 68 phòng khách sạn boutique, 198 phòng khách sạn hạng sang, cùng 4 khối đế tiện ích, đáp ứng đa dạng nhu cầu nghỉ dưỡng và giải trí. Với vị trí đắc địa sát biển Sầm Sơn, Lasong mang đến trải nghiệm nghỉ dưỡng tinh tế với thiết kế lấy cảm hứng từ hải trình hùng vĩ, kết hợp giữa thiên nhiên và nghệ thuật. Những đường nét mềm mại của đại dương hòa quyện với không gian thanh lịch, độc bản, tạo nên một điểm đến sang trọng và khác biệt. Dự án được vận hành bởi The Ascott Limited, đảm bảo tiêu chuẩn dịch vụ quốc tế và tối ưu hóa hiệu suất kinh doanh thông qua hệ thống quản lý chuyên nghiệp và nền tảng phân phối toàn cầu. Việc hợp tác này giúp Lasong tăng trưởng bền vững, kiểm soát chi phí hiệu quả và tối đa hóa công suất phòng, mang lại lợi nhuận ổn định và tiềm năng phát triển dài hạn. Dự kiến, Lasong Sầm Sơn sẽ chính thức khai trương vào dịp lễ 30/4/2025, đánh dấu bước phát triển quan trọng trong danh mục bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp tại Thanh Hóa.

Dự án bao gồm

20 biệt thự vận hành

68 phòng khách sạn boutique

198 phòng khách sạn hạng sang

04 khối đế tiện ích

Danh hiệu giải thưởng 2024

TOP 10

CHỦ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2024

Công ty Cổ phần Báo cáo đánh giá Việt Nam (Vietnam Report) cùng Báo Vietnamnet tổ chức Lễ tôn vinh Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản năm 2024.

Đây là năm thứ 2 liên tiếp, Văn Phú - Invest là một trong những đại diện tiêu biểu nhất của ngành, vinh dự góp mặt trong bảng xếp hạng "Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản năm 2024" nhờ hoạt động kinh doanh hiệu quả, vị thế vững mạnh trên thị trường và luôn nhận được sự tin tưởng của cộng đồng khách hàng, đối tác, nhà đầu tư và các cổ đông...

Top 10 chủ đầu tư
Bất động sản năm 2024

TOP 5

DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH, NGHỈ DƯỠNG TIỀM NĂNG NHẤT 2024

Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (Reatimes) phối hợp với Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam (VIRES) tổ chức sự kiện thường niên Diễn đàn Bất động sản Mùa Xuân lần IV và Lễ Vinh danh thương hiệu Bất động sản dẫn đầu năm 2023 - 2024.

Tại Lễ vinh danh năm 2022 - 2023, Vlasta - Sầm Sơn đã được vinh danh Top 10 dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tiềm năng. Nhờ chiến lược phát triển bài bản, nâng tầm Sầm Sơn lên thành điểm du lịch lý tưởng tại miền Bắc và có sức hấp dẫn mạnh mẽ với du khách quốc tế, Vlasta - Sầm Sơn đã thăng hạng và được xướng tên ở hạng mục Top 5 dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tiềm năng nhất năm 2023 - 2024. Đây là minh chứng cho sự chỉn chu, tâm huyết của Văn Phú - Invest.

TOP 100

NƠI LÀM VIỆC TỐT NHẤT VIỆT NAM

Năm 2024, lần thứ 2 liên tiếp Công ty được vinh danh trong top 100 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam theo bảng xếp hạng môi trường làm việc do Anphabe thực hiện. Đặc biệt, Công ty xếp thứ 5 trong ngành Bất động sản – Khối Doanh nghiệp vừa theo kết quả khảo sát.

CHƯƠNG

02

Giới thiệu Văn Phú - Invest

24 Tổng quan Văn Phú - Invest
26 Lịch sử hình thành phát triển
28 Lĩnh vực và địa bàn kinh doanh
30 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
42 Chiến lược phát triển của công ty

Tổng quan
Văn Phú - Invest

Tên giao dịch

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest
(Văn Phú - Invest)

Giấy chứng nhận ĐKDN

0102702590

Vốn điều lệ

3.200.495.770.000 VNĐ

Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024

5.074.140.186.064 VNĐ

Địa chỉ	Số 104 Thái Thịnh, P. Trung Liệt, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội
Số điện thoại	(84-24) 62583535
Fax	(84-24) 62583636
Website	www.vanphu.vn
Mã cổ phiếu	VPI

Lịch sử hình thành phát triển

2003

Thành lập Công ty Đầu tư XD và kinh doanh nhà Quảng Ninh, tiền thân của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest

2006

Triển khai Dự án Khu đô thị mới Văn Phú ở quận Hà Đông, Hà Nội, với diện tích 94,8 ha, quy mô dân số 20.000 người

2008

- Chuyển đổi mô hình hoạt động và đổi tên thành Công ty CP Đầu tư Văn Phú – Invest
- Khởi công Tổ hợp chung cư cao tầng và Dịch vụ thương mại The Van Phu – Victoria, tại Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông

2011

Hoàn thành và bàn giao trụ sở mới Trường Đại học Kỹ thuật - Hậu cần Công an nhân dân

2014

Hoàn thành và bàn giao dự án tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại The Van Phu – Victoria (CT9) tại khu đô thị mới Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội

2015

Ký kết hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao dự án xây dựng cơ sở mới của trường Đại học Y tế Công cộng – Bộ Y tế

2016

Khánh thành, bàn giao, đưa vào sử dụng 2 dự án BT: Trường Đại học Y tế Công cộng, Tuyến cao tốc Hà Nội – Bắc Giang

2017

- Văn Phú - Invest niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX)
- Bàn giao dự án Nhà phố thương mại The Victoria

2018

Văn Phú - Invest chuyển sang Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), với mã giao dịch VPI.

2019

- Khởi công dự án xây dựng Đền thờ vua Hùng tại thành phố Cần Thơ
- Dự án căn hộ dịch vụ khách sạn Oakwood Residence Hanoi đi vào vận hành

2020

- Ra mắt thành công dự án Grandeur Palace - Giảng Võ
- Cất nóc dự án The Terra - An Hưng

2021

- Khởi công dự án Vlasta Sầm Sơn
- Bàn giao khối cao tầng dự án The Terra An Hưng
- Thay đổi bộ nhận diện thương hiệu Văn Phú – Invest
- Ban hành bộ tiêu chuẩn sản phẩm bất động sản nhà ở của hệ thống Văn Phú – Invest

2022

- Khởi công dự án The Terra – Bắc Giang
- Khánh thành dự án Đền thờ Vua Hùng tại thành phố Cần Thơ

2023

- Bàn giao dự án Vlasta Sầm Sơn
- Mở bán dự án The Terra – Bắc Giang
- Triển khai Chiến lược 2023-2032

2024

- Khởi công dự án Vlasta Thuỷ Nguyên – Hải Phòng
- Được phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Phong Phú Riverside và Đại Phước Riverside – Nhơn Trạch (Đồng Nai)
- Ký kết hợp đồng đối tác chiến lược giữa Ascott International Management Viet Nam (AIMV)

Lĩnh vực và địa bàn kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư, phát triển bất động sản

Kinh doanh sản phẩm bất động sản

Dịch vụ quản lý bất động sản

Địa bàn kinh doanh

Miền Bắc

- 01 Hà Nội
- 02 Bắc Giang
- 03 Bắc Ninh
- 04 Quảng Ninh
- 05 Hải Phòng

Miền Trung

- 06 Thanh Hoá
- 07 Thừa Thiên Huế
- 08 Quảng Bình

Miền Nam

- 09 TP.Hồ Chí Minh
- 10 Đồng Nai
- 11 Cần Thơ
- 12 Bà Rịa Vũng Tàu

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Mô hình quản trị, Hội đồng quản trị và Ban điều hành

Mô hình quản trị của Công ty được xây dựng trên nền tảng sự minh bạch, trách nhiệm và sự phối hợp chặt chẽ giữa các cấp quản lý, nhằm đảm bảo hiệu quả trong hoạt động điều hành và giám sát doanh nghiệp.

Năm 2024, Hội đồng quản trị ("HĐQT") vẫn duy trì bộ máy gồm tám (08) thành viên, với sự đa dạng về kinh nghiệm và chuyên môn, HĐQT đóng vai trò quan trọng trong việc định hướng chiến lược, giám sát quá trình thực thi kế hoạch sản xuất kinh doanh và đảm bảo công ty luôn tuân thủ các quy định pháp luật, hướng tới phát triển bền vững.

Ban Điều hành ("BĐH") gồm bốn (04) thành viên, đồng hành cùng đội ngũ lãnh đạo giàu năng lực, sáng tạo và linh hoạt. BĐH tập trung vào việc thực hiện hóa các mục tiêu kinh doanh, tối ưu hóa vận hành và không ngừng kiến tạo những giá trị bền vững, góp phần đưa Văn Phú – Invest ngày càng phát triển vững mạnh.

Hội đồng quản trị ("HĐQT") vẫn duy trì bộ máy gồm

08 thành viên

Ban Điều hành ("BĐH") gồm

04 thành viên

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | 08 Thành viên

ÔNG TÔ NHƯ TOÀN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Kiến trúc sư
- Tiến sĩ Quản Trị Kinh Doanh
- Người kiến tạo thương hiệu Văn Phú. Ông có hơn 26 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản - Xây dựng; và hơn 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản

BÀ NGUYỄN DIỆU TÚ
PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT

- Thạc sĩ quản lý đô thị; Cử nhân Luật
- Hơn 26 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Đầu tư xây dựng, Phát triển dự án Bất động sản; và hơn 15 năm kinh nghiệm quản lý – điều hành các tổ chức, doanh nghiệp trong lĩnh vực phát triển bất động sản

ÔNG TÔ NHƯ THẮNG
PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT

- Cử nhân Ngoại ngữ
- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; và hơn 10 năm kinh nghiệm quản lý - điều hành các tổ chức, doanh nghiệp trong lĩnh vực vận hành, dịch vụ

BÀ ĐỖ THỊ THANH PHƯƠNG
THÀNH VIÊN HĐQT

- Cử nhân kinh tế
- Hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán, và đầu tư xây dựng; hơn 10 năm kinh nghiệm Kế toán trưởng doanh nghiệp trong lĩnh vực phát triển bất động sản

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | 08 Thành viên

ÔNG TRIỆU HỮU ĐẠI
THÀNH VIÊN HĐQT

- Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong ngành đầu tư xây dựng; và hơn 15 năm kinh nghiệm quản lý – điều hành các tổ chức, doanh nghiệp trong lĩnh vực thi công, xây dựng

ÔNG PHẠM HỒNG CHÂU
THÀNH VIÊN HĐQT

- Thạc sĩ kế toán
- Hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài Chính - Đầu Tư

ÔNG NGUYỄN THÁI SƠN
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

- Thạc sĩ kiến trúc, Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
- Hơn 20 kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản và Xây dựng

ÔNG TRỊNH THANH HẢI
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

- Thạc sỹ Quản trị kinh doanh chuyên ngành tài chính
- Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính Đầu tư

BAN ĐIỀU HÀNH | 04 Thành viên

ÔNG TRIỆU HỮU ĐẠI
TỔNG GIÁM ĐỐC

- Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong ngành đầu tư xây dựng; và hơn 15 năm kinh nghiệm quản lý – điều hành các tổ chức, doanh nghiệp trong lĩnh vực thi công, xây dựng

ÔNG VŨ THANH TUẤN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

- Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; và hơn 10 năm kinh nghiệm quản lý – điều hành các tổ chức, doanh nghiệp trong nhiều lĩnh vực

ÔNG PHẠM HỒNG CHÂU
THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

- Thạc sĩ kế toán
- Hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài Chính - Đầu Tư

ÔNG LÂM HOÀNG ĐĂNG
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

- Thạc sỹ Kinh tế, Hội viên ACCA, CPA Việt Nam
- Gần 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài Chính - Đầu Tư ; và gần 10 năm kinh nghiệm quản lý – điều hành các tổ chức, doanh nghiệp trong nhiều lĩnh vực

Hệ thống công ty con, công ty liên kết

CHI TIẾT CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

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:

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
01	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
02	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
03	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
04	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
05	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
06	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
07	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	93,69%	98,16%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
08	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
09	Công ty Cổ phần 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 các công ty con này với giá trị là 3,63 tỷ VND.

Hệ thống công ty con, công ty 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 vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	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 Phù Chẩn, 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 Hoà, 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 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
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

(*) Tại ngày 03 tháng 01 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn, Công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú. Tại thời điểm thoái vốn, Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn đang nắm giữ khoản đầu tư vào Công ty TNHH An Biên Golf and Resort tương ứng với 49% vốn điều lệ của Công ty liên kết này. Sau giao dịch này, Công ty TNHH An Biên Golf and Resort không còn là Công ty liên kết của Công ty và các công ty con.

Chiến lược phát triển của công ty

Với tầm nhìn dài hạn của Hội đồng quản trị, Ban điều hành, năm 2022 Văn Phú Invest đã hoàn thành đề án chiến lược 2023-2032. Bước đầu triển khai cũng đã phản ánh hướng đi đúng đắn, giúp chúng ta vượt qua giai đoạn khó khăn nhất thị trường bất động sản. Từ đó, Văn Phú - Invest tự tin, quyết tâm cụ thể hóa, thành công đạt những mục tiêu chiến lược. Để cụ thể hóa kế hoạch đó, Văn Phú - Invest đã hoàn thành Chiến lược thương hiệu và tái định vị bản thân, trở thành thương hiệu bất động sản vị nhân sinh. Bên cạnh đó, Văn Phú - Invest tiếp tục kiện toàn hệ thống, nâng cao năng lực nội bộ và tập trung phát triển công nghệ, số hóa.

Văn Phú - Invest đã hoàn thành Chiến lược thương hiệu và tái định vị bản thân, trở thành thương hiệu bất động sản vị nhân sinh.

THƯƠNG HIỆU BẤT ĐỘNG SẢN VỊ NHÂN SINH

Với triết lý lấy con người làm trọng tâm, đội ngũ Văn Phú - Invest chuyên tâm tạo nên những giá trị sống có ý nghĩa cho mỗi khách hàng, mỗi cộng đồng và cả thế hệ mai sau.

Hơn cả việc đảm bảo và duy trì chất lượng cuộc sống cho mọi cư dân, chúng tôi mong muốn gắn kết những cộng đồng văn minh, gắn kết những giá trị văn hoá trù phú, đồng thời kế thừa di sản địa phương để gắn kết các thế hệ trong những dự án mà chúng tôi phát triển. Để làm được điều đó, Văn Phú - Invest tập trung duy nhất thương hiệu sản phẩm Vlasta để khẳng định triết lý vị nhân sinh của nhà phát triển bất động sản Văn Phú - Invest, gắn kết 3 giá trị:

Gắn kết không gian

Chúng tôi tập trung phát triển các giải pháp không gian tối ưu, mang tính kết nối cao, đáp ứng nhu cầu thực tiễn của từng cá nhân và cộng đồng. Các dự án của Văn Phú - Invest không chỉ đảm bảo công năng sử dụng mà còn tạo nên những không gian sống hài hòa giữa con người và thiên nhiên, thúc đẩy sự tương tác giữa cư dân, từ đó nâng cao chất lượng sống toàn diện.

Gắn kết con người

Chúng tôi tin rằng một không gian sống lý tưởng không chỉ dựa trên thiết kế hiện đại mà còn phải thấu hiểu sâu sắc nhu cầu của con người trong từng giai đoạn của cuộc đời. Từ đó, các dự án của Văn Phú - Invest không ngừng cải tiến để mang lại cảm giác "thuộc về", giúp gắn kết các cá nhân, gia đình và cộng đồng. Chúng tôi chú trọng phát triển các sản phẩm không chỉ nâng cao giá trị vật chất mà còn nuôi dưỡng đời sống tinh thần, tôn vinh và bảo tồn những giá trị văn hóa bản địa.

Gắn kết cộng đồng

Văn Phú - Invest định hướng xây dựng những dự án mang tính kết nối cao, không chỉ giữa các cá nhân mà còn giữa các thế hệ. Mỗi công trình của chúng tôi không chỉ đáp ứng nhu cầu sinh hoạt mà còn tạo ra không gian để cộng đồng phát triển văn hóa, tri thức và các giá trị nhân văn sâu sắc. Chúng tôi mong muốn tạo nên một xã hội văn minh, thịnh vượng, nơi con người không chỉ chung sống mà còn cùng nhau phát triển, tạo dựng những giá trị bền vững cho thế hệ tương lai.

Trong thời gian tới, đội ngũ Văn Phú Invest tập trung nghiên cứu ngày càng hoàn thiện việc xây dựng bộ tiêu chuẩn sản phẩm nghiên cứu và ứng dụng công nghệ nhằm chuẩn hóa, tối ưu chi phí, bảo vệ môi trường và đảm bảo sản phẩm phù hợp với nhu cầu thực tế của khách hàng.

NÂNG CAO NĂNG LỰC NỘI BỘ VÀ SỐ HÓA HỆ THỐNG

Để đạt được những mục tiêu chiến lược, Văn Phú - Invest chú trọng vào việc nâng cao năng lực nội bộ và số hóa hệ thống thông qua các hoạt động cụ thể sau:

Xây dựng văn hóa làm việc gắn kết

Bằng sự chuyên tâm mang đến môi trường làm việc hạnh phúc cho nhân viên, Văn Phú gắn kết những con người bên trong tổ chức bằng việc thấu hiểu sự độc bản của từng cá nhân, kết nối các cấp lãnh đạo, quản lý, nhân viên, tạo nên một môi trường làm việc đoàn kết và khăng khít.

Ứng dụng các sáng kiến chiến lược

Văn Phú - Invest lắng nghe và áp dụng các sáng kiến mới, đổi mới cách phối hợp công việc, phát triển sản phẩm, gia tăng giá trị dự án. Việc áp dụng các phương pháp quản lý hiện đại giúp tối ưu hóa hiệu suất, giảm thiểu lãng phí tài nguyên và nâng cao năng suất lao động.

Cải tiến quản lý hiệu suất công việc

Văn Phú - Invest xây dựng hệ thống đánh giá hiệu suất dựa trên dữ liệu, giúp nhân viên nhận diện rõ mục tiêu và trách nhiệm của mình. Việc áp dụng KPIs, OKRs cùng các phương pháp quản lý tiên tiến giúp tối ưu hóa hiệu quả làm việc và cải thiện năng suất trong toàn tổ chức.

Tăng cường quản trị rủi ro

Công ty tập trung vào việc xây dựng hệ thống kiểm soát nội bộ chặt chẽ, đảm bảo tính minh bạch và giảm thiểu các rủi ro tài chính, vận hành. Việc tăng cường các biện pháp bảo mật thông tin, kiểm soát tài sản và đánh giá rủi ro định kỳ giúp công ty phát triển bền vững.

Số hóa hệ thống

Văn Phú - Invest đẩy mạnh việc áp dụng công nghệ số vào quản lý và vận hành. Trí thông minh nhân tạo (AI) được sử dụng trong các khâu nghiên cứu thị trường, phân tích dữ liệu lớn (Big Data) để đưa ra các quyết định chính xác hơn, giúp tối ưu hóa chiến lược kinh doanh và nâng cao trải nghiệm khách hàng.

Triển khai chuyển đổi số

Công ty áp dụng các nền tảng công nghệ tiên tiến vào quy trình vận hành nhằm tiết kiệm thời gian, giảm thiểu thủ tục hành chính và tạo điều kiện làm việc linh hoạt. Hệ thống quản lý thông minh giúp nhân viên dễ dàng truy cập dữ liệu, cải thiện khả năng phối hợp giữa các bộ phận và nâng cao hiệu suất làm việc.

TIẾP TỤC MỞ RỘNG CÁC QUỸ ĐẤT TẠI CÁC TỈNH THÀNH CHIẾN LƯỢC

Kiên định với chiến lược phát triển bất động sản nhà ở làm nòng cốt, song song tăng cường nguồn thu nhập định kỳ với bất động sản thương mại, Văn Phú Invest vẫn đang đẩy mạnh mở rộng các quỹ đất thông qua đấu giá, đấu thầu, M&A các dự án. Thực hiện chiến lược bất động sản vị nhân sinh chúng tôi nghiên cứu và đánh giá rất kỹ các tỉnh thành đầu tư, do đó, Văn Phú Invest chỉ tập trung đầu tư vào một số địa bàn trọng tâm. Như vậy, chúng tôi có thể nghiên cứu kỹ văn hóa, môi trường, đất đai của từng đại phương từ đó thiết kế ra những sản phẩm phù hợp nhất với nhu cầu của khách hàng. Việc tập trung đó cũng giúp Văn Phú tối ưu nguồn lực, thời gian triển khai, gắn kết với địa phương.

Kinh nghiệm hơn 20 năm trong lĩnh vực bất động sản cùng với chiến lược đúng đắn đã giúp Văn Phú Invest đứng vững qua khó khăn và chúng tôi đánh giá đây là cơ hội cho những nhà phát triển bất động sản có tâm, có tầm và có năng lực. Trong năm 2025, chúng tôi sẽ đẩy mạnh công tác M&A các dự án để nhanh chóng lấy các quỹ đất sạch về cho công ty, với đà phục hồi nền kinh tế nói chung và bất động sản nói riêng đây là cơ hội để Văn Phú Invest phát triển mang lại nhiều giá trị cho khách hàng, các cổ đông và cán bộ anh em cho công ty.

Với các chiến lược trên, Văn Phú - Invest tin tưởng rằng Công ty sẽ tiếp tục vững bước trên hành trình phát triển bền vững, mang đến những giá trị sống tốt đẹp cho cộng đồng và khẳng định vị thế thương hiệu bất động sản Vị nhân sinh.

Kinh nghiệm hơn

20 năm

trong lĩnh vực bất động sản cùng với chiến lược đúng đắn đã giúp Văn Phú Invest đứng vững qua khó khăn

CHƯƠNG

03

Kết quả hoạt động kinh doanh 2024 và kế hoạch hoạt động kinh doanh 2025

52 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024 và Dự báo triển vọng kinh tế năm 2025
54 Báo cáo của Ban Điều Hành
56 Dự án đã triển khai trong năm 2024
70 Tình hình tài chính năm 2024
75 Kế hoạch hoạt động năm 2025

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024 và Dự báo triển vọng kinh tế năm 2025

Kinh tế năm 2024 và ngành bất động sản

Năm 2024 chứng kiến kinh tế thế giới vận hành trong môi trường đầy biến động và thách thức. Kinh tế toàn cầu đối mặt với nhiều yếu tố bất ổn, bao gồm lạm phát kéo dài ở nhiều quốc gia, xung đột địa chính trị phức tạp, và nguy cơ suy thoái kinh tế tại một số khu vực lớn. Các chính sách tiền tệ thắt chặt từ các ngân hàng trung ương nhằm kiểm soát lạm phát đã tác động đến tăng trưởng kinh tế và dòng vốn đầu tư trên toàn cầu.

Trong nước, kinh tế Việt Nam dưới sự lãnh đạo sát sao của Chính phủ cho thấy dấu hiệu phục hồi rõ ràng sau giai đoạn điều chỉnh thị trường bất động sản. Chính phủ tháo gỡ nút thắt pháp lý và kiểm soát lạm phát, tạo tiền đề cho phát triển bền vững. Mặc dù chịu ảnh hưởng từ biến động quốc tế và chính sách tín dụng thắt chặt, các chỉ đạo của Thủ tướng cùng lãnh đạo cấp cao đã thúc đẩy niềm tin, khẳng định đà phục hồi kinh tế năm 2024 với GDP đạt khoảng 7%, đồng thời đẩy mạnh cải cách hành chính và đầu tư cơ sở hạ tầng, mở ra cơ hội phát triển mới cho đất nước.

Dự báo triển vọng kinh tế năm 2025 và ngành bất động sản

Bước sang năm 2025, Chính phủ đã đặt mục tiêu tăng trưởng GDP lên 8%, khẳng định quyết tâm mạnh mẽ trong kỷ nguyên vươn mình của dân tộc. Cam kết ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát ở ngưỡng 5% và thúc đẩy tăng trưởng tín dụng một cách hiệu quả. Đây chính là tiền đề cho lĩnh vực bất động sản chuyển mình tích cực. Các nút thắt pháp lý từng bước được tháo gỡ, môi trường lãi suất được dự báo sẽ tiếp tục hạ nhiệt và sức cầu thị trường dần phục hồi mạnh mẽ. Trong bối cảnh đó, VPI sẽ nắm bắt cơ hội này để tận dụng tối đa lợi thế để củng cố vị thế cạnh tranh, vươn mình mạnh mẽ và khẳng định vai trò dẫn dắt trên thị trường.

Báo cáo của Ban Điều Hành

Doanh thu đạt

1.898 tỷ đồng

▲ **68%** kế hoạch

Lợi nhuận sau thuế đạt

306,8 tỷ đồng

▲ **đạt 87%** chỉ tiêu lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua

▼ Nợ vay giảm **15%**

▼ Hàng tồn kho giảm **20%**

Năm 2024 Việt Nam với sự điều hành của Chính phủ, sự đồng hành kịp thời của Quốc hội và tinh thần chủ động, đương đầu với khó khăn, thách thức của cộng đồng doanh nghiệp, kinh tế Việt Nam dần phục hồi, với dấu hiệu tốt dần lên theo từng quý. Đối với lĩnh vực bất động sản, năm 2024 thị trường bất động sản đã có một năm chuyển biến đầy tích cực. Các phân khúc bất động sản đã có những diễn biến hồi phục khả quan, trong đó phục hồi mạnh mẽ nhất là phân khúc căn hộ chung cư trên cả 3 miền Bắc -Trung - Nam. Đặc biệt cải cách quan trọng trong 3 luật, gồm: Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở được triển khai mạnh mẽ, đảm bảo thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh và bền vững. 3 luật với các quy định chi tiết, siết chặt hơn nhiều về tính minh bạch thông tin, đã góp phần khơi thông những bế tắc, cũng như vướng mắc của thị trường trong thời gian trước đây giúp thị trường lấy lại nhịp tăng trưởng trong quý 3 quý 4.

Văn Phú Invest dưới sự chỉ đạo của hội đồng quản trị, Ban điều hành đã chỉ đạo kịp thời nắm bắt cơ hội phục hồi thúc đẩy bán hàng, thu tiền và bàn giao nhà cho người tiêu dùng. Với việc bàn giao thành công dự án The Terra Bắc Giang, kết quả kinh doanh năm 2024 của công ty doanh thu, lợi nhuận chưa đạt như kỳ vọng nhưng tình hình tài chính đã được cải thiện tốt. Cụ thể, doanh thu đạt 1.898 tỷ đồng (70% kế hoạch), lợi nhuận sau thuế đạt 306,8 tỷ đồng đạt 87% chỉ tiêu lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các chỉ tiêu sức khỏe doanh nghiệp, chúng ta nhìn thấy nhiều điểm tích cực đó là doanh thu năm 2024 đã có sự tăng trưởng nhẹ so với 2023, nợ vay giảm 15%, hàng tồn kho giảm 20%, tiền mặt dự trữ tăng chúng tôi đánh giá đây sự thành công của việc kiên định theo đuổi chiến lược phát triển bền vững.

Chuẩn bị cho kế hoạch 2025 và các năm tiếp tục, công ty vẫn tiếp phát triển các quỹ đất và pháp lý dự án để có nguồn thu gối đầu cho các năm tiếp theo. Trong năm 2024, Công ty hoàn thành toàn bộ pháp lý cho dự án Thủy Nguyên - Hải Phòng - 30ha sẵn sàng đưa sản phẩm ra thị trường vào tháng 4/2025. Công ty đã thúc đẩy tiến độ hoàn thiện pháp lý hai dự án Nhơn Trạch - Đồng Nai - 120ha, dự án Phạm Hùng - Hà Nội - 2,3ha, dự án Bình Chánh - Hồ Chí Minh - 10ha và đã nhận quyết định lựa chọn nhà đầu tư vào những ngày đầu năm 2025.

Đối với dự án BT Phạm Văn Đồng - Gò Dưa công ty đã chuyển tiền cho thành phố Thủ Đức để chi trả 100% phần đường cần giải phóng mặt bằng và bám sát các cơ quản lý nhà nước tại Hồ Chí Minh để đẩy nhanh tiến độ giao 4 lô đất dự kiến tại Đào Duy Từ, Lý Tự Trọng, Kỳ Đồng, Kinh Dương Vương - Hồ Chí Minh. Đối với công tác xây dựng công ty hoàn thành xây dựng dự án The Terra Bắc Giang - phần thấp tầng để bàn giao cho các khách hàng mua nhà trước tết âm 2024. Trong suốt 20 năm phát triển, chúng tôi luôn ý thức mang lại giá trị cho cộng đồng và xã hội là trách nhiệm của công ty, năm 2024 công ty đẩy nhanh tiến độ dự án Khu nhà ở Công nhân tại Yên Phong - Bắc Ninh, các sản phẩm được thiết kế phù hợp với thu nhập của người lao động, giúp các gia đình ăn cư, ổn định cuộc sống.

Văn Phú Invest đã tích cực triển khai các sáng kiến chiến lược nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và năng lực cạnh tranh. Trong đó. hoàn thành cơ bản Xây dựng ngân hàng giá baseline và Xây dựng hệ thống ngân hàng module cấu tạo điển hình được xem là hoạt động trọng điểm trong năm 2024. Với sáng kiến này đi vào đời sống giúp công ty có thể tối ưu hóa, tiết kiệm chi phí đưa sản phẩm tối ưu nhất cho khách hàng cả giá trị sử dụng và giá trị đầu tư.

Trong bối cảnh kinh tế nhiều biến động, Văn Phú Invest nhận ra đây là cơ hội phát triển cho các doanh nghiệp có năng lực tốt, biết quản trị và có tầm nhìn dài hạn. Do đó, Văn Phú Invest đặc biệt chú trọng đến việc kiện toàn cơ cấu tổ chức và nâng cao hiệu quả quản lý. Trong năm, Văn Phú Invest đã chủ động điều chỉnh mô hình quản trị, hướng tới sự cân bằng và linh hoạt hơn sau giai đoạn thử nghiệm mô hình tập trung. Triển khai, hoàn thiện hệ thống Văn bản Quy phạm Nội bộ (VBQPNB): VPI đã đạt được những tiến bộ vượt bậc trong việc cải tiến và hoàn thiện hệ thống VBQPNB từ đó giúp các công việc triển khai nhanh hơn, nhưng đồng thời quản trị rủi ro cũng tốt hơn khi quy mô công ty ngày càng lớn.

Trong thời đại AI, số hóa, VPI tập trung ứng dụng số hóa, duy trì hệ thống CNTT ổn định, bảo mật và triển khai các dự án phần mềm hỗ trợ hoạt động kinh doanh.

Dự án Nhơn Trạch - Đồng Nai

120 ha

Dự án Phạm Hùng - Hà Nội

2,3 ha

Dự án Bình Chánh - Hồ Chí Minh

10 ha

Dự án đã triển khai trong năm 2024

Trong năm 2024, Văn Phú - Invest triển khai một số dự án trọng điểm như sau:

01

DỰ ÁN VLASTA SẦM SƠN VÀ TỔ HỢP LASONG

Vị trí

Xã Quảng Đại, xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

Diện tích sàn xây dựng

425.655 m^2

Quy mô/cơ cấu sản phẩm

Liền kề 168 căn	Biệt thự 206 căn
Nhà vườn 102 căn	Ô Kinh doanh 36 căn
Căn dịch vụ 8 tầng 83 căn	Nhà dịch vụ 15 tầng 04 nhà

Tình hình triển khai 2024

- **Khách sạn DV11**

  Hoàn thành cấp GPXD (Giấy phép Xây dựng) trong tháng 10/2024, đạt 100% kế hoạch.

- **Tiến độ thi công**

  Hoàn thành 95% tiến độ thi công theo kế hoạch.

02

DỰ ÁN VLASTA THỦY NGUYÊN

Vị trí Xã Thủy Đường, xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, TP Hải Phòng

Tổng diện tích đất thực hiện dự án 30,31 ha

Diện tích sàn xây dựng 435.772 m^2

Quy mô/cơ cấu sản phẩm

Nhà ở thương mại (biệt thự, liền kề ở, shophouse)
999 căn

Căn hộ nhà ở xã hội
668 căn

Xây dựng hoàn thiện các công trình công cộng

- Trường mầm non
- Tiểu học
- THCS
- Công trình (sinh hoạt cộng đồng, bể bơi, minimart)
- Bãi đỗ xe
- Nhà văn hóa
- Trung tâm y tế

Tình hình triển khai 2024

- **Hoàn thành văn bản của CQNN (Cơ quan Nhà nước) chấp thuận được phép đưa vào kinh doanh và huy động vốn (tháng 12/2024)**
  Hoàn thành 75% kế hoạch.
- **Hoàn thành GPMB phần diện tích đất còn lại (tháng 11/2024)**
  Hoàn thành 92% của 42.909 m^2.
- **Tiến độ thi công**
  Hoàn thành 85% tiến độ thi công theo kế hoạch.

03

DỰ ÁN TÂN KIÊN

Vị trí	Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh	
Quy mô/cơ cấu sản phẩm	Trung tâm thương mại dịch vụ, tài chính 03 tầng hầm, cao 18 tầng	Tòa nhà ở kết hợp TMDV 03 tầng hầm, cao 39 tầng
Tình hình triển khai 2024	Đang trong quá trình hoàn thành chấp thuận chủ trương nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất	

04

DỰ ÁN VĂN PHÚ - COMPLEX (GRANDEUR PALACE PHẠM HÙNG)

Vị trí

Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Diện tích sàn xây dựng

200.000 m^2

Quy mô/cơ cấu sản phẩm

Căn hộ dịch vụ

646 căn

Căn hộ khách sạn

298 căn

Khách sạn

240 key

Văn phòng hạng A

TMDV

Tình hình triển khai 2024

Đang trong quá trình hoàn thành chấp thuận chủ trương đầu tư

05

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở PHÂN KHU SỐ 2

Vị trí	Khu đô thị phía Nam, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang
Diện tích sàn xây dựng	Phần thấp tầng 55.070 m^2
Quy mô/cơ cấu sản phẩm	Nhà liền kề 43 căn Nhà biệt thự 66 căn
Tình hình triển khai 2024	Hoàn thành 100% tiến độ thi công theo kế hoạch

06

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở LIỀN KỀ TT 39-40 KẾT HỢP BÃI ĐỖ XE

Vị trí	Khu đô thị Văn Phú, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội
Diện tích đất sử dụng	766.020 m^2
Quy mô đầu tư	7.378 m^2
Quy mô/cơ cấu sản phẩm	32 căn thấp tầng

07

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN VÀ THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ KHU CÔNG NGHIỆP TẠI XÃ ĐÔNG TIẾN VÀ XÃ YÊN TRUNG HUYỆN YÊN PHONG, TỈNH BẮC NINH

Vị trí

Xã Đồng Tiến, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh

Diện tích sàn xây dựng

161.590 m^2

Quy mô/cơ cấu sản phẩm

Nhà ở thấp tầng

62 căn

Nhà ở xã hội

2.068 căn

Khu thương mại, dịch vụ

6.098 m^2

Tình hình triển khai 2024

- **Tiến độ thi công**
  Hoàn thành 40% tiến độ thi công theo kế hoạch

Tình hình tài chính năm 2024

CHỈ TIÊU NỔI BẬT

CHỈ TIÊU	2024 (31/12/2024)	2023 (31/12/2023)
Tổng Tài Sản	11.139 tỷ	12.531 tỷ
Tổng Doanh thu thuần	1.897 tỷ	1.865 tỷ
Lợi nhuận trước thuế	340 tỷ	618 tỷ
Lợi nhuận sau thuế	304 tỷ	451 tỷ
Vốn chủ sở hữu	5.074 tỷ	3.967 tỷ

CHỈ TIÊU CƠ BẢN

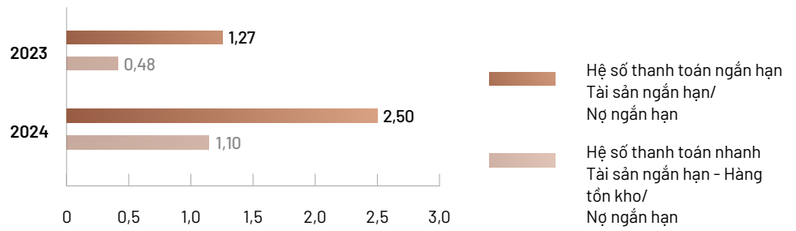
(Đơn vị: VND)

CHỈ TIÊU	2024	2023	Tăng/Giảm
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.897 tỷ	1.865 tỷ	1,74%
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	1.578 tỷ	566 tỷ	178,96%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	320 tỷ	1.299 tỷ	-75,39%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	304 tỷ	451 tỷ	-32,58%

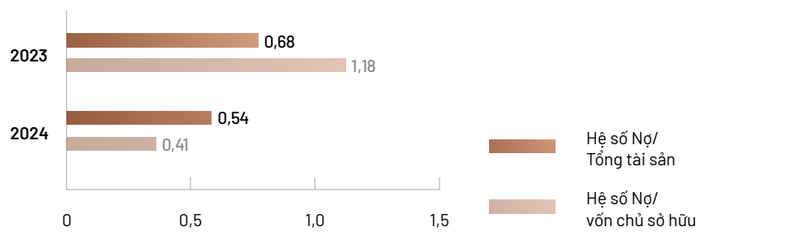
Thuyết minh 1 số chỉ số.

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH TRỌNG YẾU

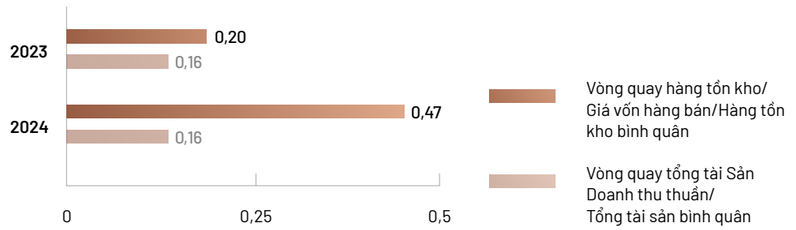
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



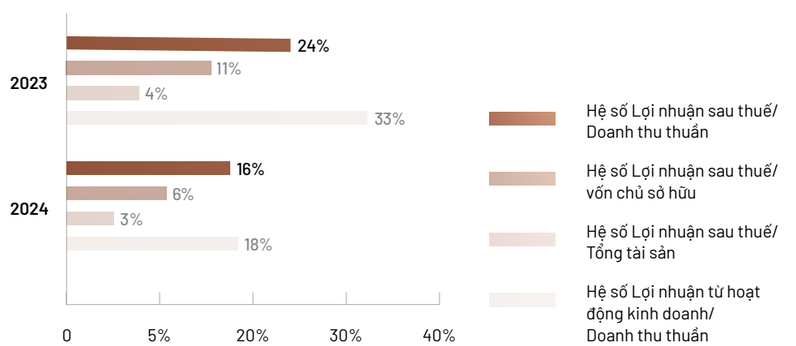
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



Chỉ tiêu về khả năng sinh lời



DANH SÁCH CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU TRONG 2024

Trái phiếu đáo hạn

1.093,9 tỷ đồng

Trong đó

VPIH2124001 đáo hạn

225 tỷ

VPIH2124002 đáo hạn

178,9 tỷ

VPIH2124003 đáo hạn

690 tỷ đồng

và được chuyển đổi thành 29.650.192 cổ phiếu

Trái phiếu mua lại trước hạn

2,5 tỷ đồng

(tương ứng 25 trái phiếu của mã VPIB2225001)

Trái phiếu phát hành mới

- **Giá trị**

  250 tỷ đồng

  (mã trái phiếu VPIH2427002)

- **Thời điểm phát hành**

  30/12/2024

- **Công ty tư vấn phát hành**

  Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI

Kế hoạch hoạt động năm 2025

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

Dựa vào dự báo tình hình kinh tế vĩ mô thị trường bất động sản 2025, đề ra các mục tiêu chính trong 2025

Doanh thu dự kiến	2.450 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế dự kiến	350 tỷ đồng
Dòng thu từ hoạt động kinh doanh	1.590 tỷ đồng
Tăng trưởng quỹ đất sạch dự kiến: Diện tích hoàn thành mua gom/GPMB các dự án	10 ha
Số dự án được chấp thuận NĐT tăng thêm thông qua các hình thức M&A, đề xuất dự kiến	03 dự án

Danh mục Dự án triển khai trong 2025

01 Dự án Vlasta Thủy Nguyên

- Hoàn thành văn bản đủ điều kiện huy động vốn các phân kỳ KD1, KD2, KD3 (15/3/2025 - KD2; 15/5/2025 - KD1 & KD3).
- Giải phóng Mặt bằng (GPMB) và nghĩa vụ tài chính về đất
  - Hoàn thành GPMB 1,17ha đất mở rộng theo QHCT điều chỉnh (T11/2025).
  - Hoàn thành nghĩa vụ tiền sử dụng đất đợt 2&3 (T2/2025).
- Tiến độ thi công
  - Hoàn thành thi công 352 căn thấp tầng GĐ1 đủ điều kiện bàn giao (KD2) (15/11/2025).
  - Hoàn thành thi công Hạ tầng kỹ thuật GĐ2 (KD1, KD3) đủ điều kiện nghiệm thu phục vụ kinh doanh (30/4/2025)

02 Dự án Khu đô thị trung tâm huyện Bình Chánh

- Hoàn thành Quyết định Chấp thuận CTĐT & NĐT (T12/2025).

03 Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương

- Hoàn thành phê duyệt Kết quả đấu thầu lựa chọn NĐT (T12/2025).

04 Dự án KĐT Bảo Ninh 8

- Mốc tiến độ phát triển dự án
  - Hoàn thành Quyết định giao đất (T11/2025).
- Giải phóng Mặt bằng và nghĩa vụ tài chính về đất
  - Hoàn thành GPMB toàn bộ dự án (30/9/2025).

05 Dự án Grandeur Palace Phạm Hùng

- Hoàn thành Quyết định Chấp thuận CTĐT & NĐT (phương án có đất ở) (T12/2025).

06 Dự án Khu đô thị số 22 thuộc phân khu 2, Bắc Giang

- Giải phóng Mặt bằng và nghĩa vụ tài chính về đất
  - Hoàn thành GPMB diện tích 44,5ha (T12/2025)

07 Dự án Khu nghỉ dưỡng Bảo Ninh

- Giải phóng Mặt bằng và nghĩa vụ tài chính về đất
  - Hoàn thành giải chấp (31/7/2025).

08 Dự án Khu nhà ở thôn Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh

- Hoàn thành thi công đủ điều kiện bàn giao 80 căn thấp tầng (T11/2025).

09 Dự án Vlasta Sầm Sơn

- Hoàn thành Thi công BOH (T1/2025).
- Hoàn thành thi công 20 căn villas (T2/2025).
- Hoàn thành nghiệm thu đủ điều kiện vận hành khối đế DV11 (T3/2025).
- Hoàn thành thi công 30 căn OKD (Hoàn thành lắp đặt, vệ sinh mặt ngoài, vệ sinh trạc thải trong và ngoài nhà) (15/4/2025).
- Hoàn thành đồng bộ khối tháp đủ điều kiện bán hàng, vận hành (T12/2025).

10 Dự án Khu nhà ở liền kề TT 39-40 kết hợp bãi đỗ xe

- Hoàn thành nghiệm thu Hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện kinh doanh (bao gồm tuyến cống hộp) (T5/2025).
- Hoàn thành văn bản đủ điều kiện huy động vốn (15/6/2025).
- Hoàn thành thi công 32 căn thấp tầng TT39-40 (T11/2025).

11 Dự án The New Marina Residences

- Vị trí: Quận 7, TP Hồ Chí Minh
- Diện tích xây dựng: 4,5237.4 m^2
- Quy mô/cơ cấu sản phẩm: 2 tháp cao 35 tầng (2 tầng hầm), 602 căn hộ ở, 136 căn thương mại dịch vụ
- Dự kiến mở bán: Quý I/2026

CHƯƠNG

04

Quản trị doanh nghiệp

80 Mô hình Quản trị doanh nghiệp tại Văn Phú - Invest
91 Báo cáo Quản Trị 2024
100 Đào tạo về quản trị công ty
100 Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ
101 Hoạt động quản trị rủi ro
106 Thông tin cổ phiếu và Hoạt động Quan hệ cổ đông

Mô hình Quản trị doanh nghiệp tại Văn Phú - Invest

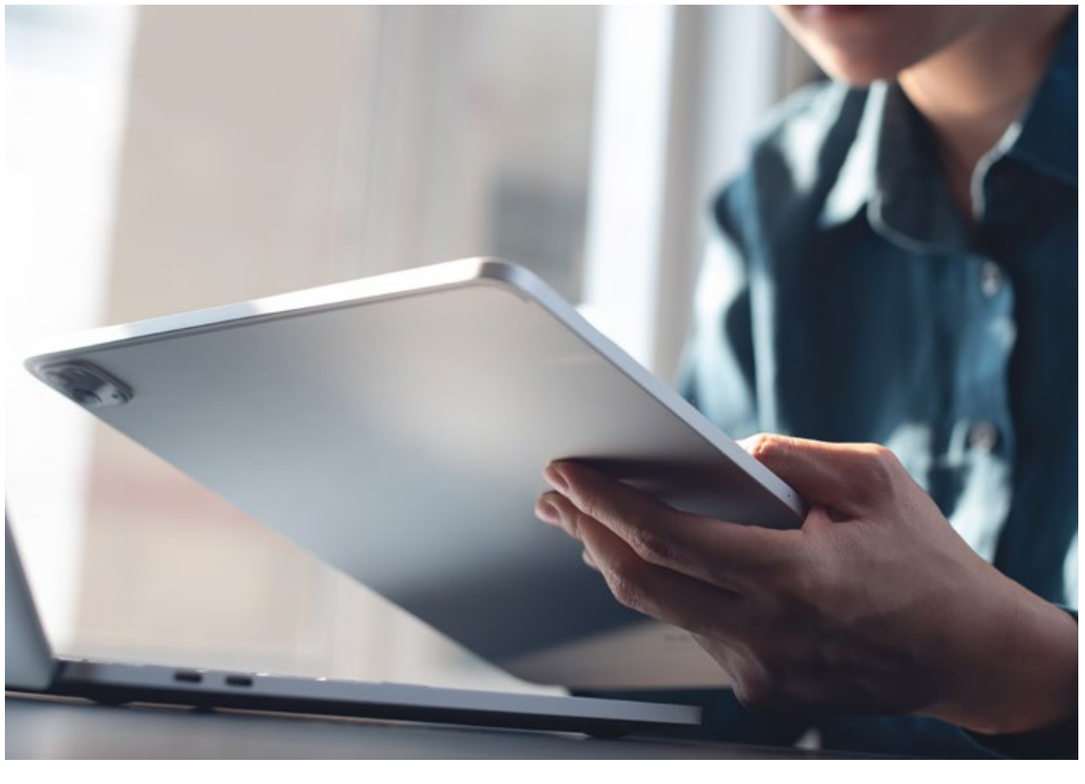
Nguyên tắc, mục đích quản trị

MỤC TIÊU QUẢN TRỊ

- Mang lại hiệu quả kinh tế và tăng trưởng bền vững

  – Hoạch định chiến lược và đặt mục tiêu rõ ràng, cụ thể ở các khâu trọng yếu như phát triển quỹ đất, lựa chọn phân khúc thị trường mục tiêu cho mỗi dự án là yếu tố then chốt trong công tác quản trị doanh nghiệp tại Văn Phú - Invest. Để đảm bảo kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh mang tính khả thi, giúp Văn Phú – Invest duy trì mức tăng trưởng mục tiêu, các đơn vị đã chủ động, tích cực phối hợp đưa ra những ý kiến tham vấn cho Hội đồng Quản trị về sự biến động thị trường, các thay đổi trong khung pháp lý của thị trường bất động sản, nghiên cứu đối thủ cạnh tranh và phân tích phân khúc khách hàng mục tiêu của Văn Phú – Invest.

  – Nền tảng hệ thống và quản trị chắc chắn thông qua việc thiết kế tổ chức tối ưu, phân nhiệm, phân quyền rõ ràng, hệ thống văn bản quản trị đầy đủ, minh bạch, giúp phát huy vai trò, trách nhiệm của các đơn vị và cá nhân, gia tăng hiệu quả vận hành.



- Quản trị rủi ro và sử dụng hiệu quả nguồn lực

  – Công tác quản trị rủi ro tại Văn Phú – Invest bao gồm việc nhận định các rủi ro tiềm tàng trong môi trường hoạt động của Công ty cũng như trong nội bộ Văn Phú – Invest một cách có hệ thống, nhằm kiểm soát và đảm bảo khả năng sử dụng vốn và các nguồn lực khác hiệu quả nhất. Việc quản trị rủi ro hoạt động, rủi ro pháp lý và rủi ro cạnh tranh là những công cụ chính để Văn Phú – Invest có thể bảo toàn vốn, tận dụng nguồn lực nhân sự và quỹ đất dự án để đưa ra những sản phẩm bất động sản chất lượng cao, mang lại giá trị cho khách hàng, đồng thời đảm bảo lợi ích nhà đầu tư. Công tác quản trị rủi ro được Ban Kiểm soát nội bộ, Ban Tài chính Kế toán, Ban Kinh doanh, Ban Kế hoạch và Ban Pháp chế phối hợp thực hiện thông qua việc phân tích rủi ro, báo cáo định kỳ và tham vấn cho Ban Điều hành.

Mô hình Quản trị doanh nghiệp tại Văn Phú - Invest

Nguyên tắc, mục đích quản trị

NGUYÊN TẮC QUẢN TRỊ

- Đảm bảo vai trò lãnh đạo hiệu quả và tính độc lập của Hội đồng Quản trị

  – Sự đa dạng trong cơ cấu thành viên Hội đồng Quản trị được thể hiện qua sự đa dạng trong trình độ và kinh nghiệm của các thành viên. Cụ thể, Hội đồng Quản trị của Văn Phú – Invest có tám thành viên, trong đó có Chủ tịch Tô Như Toàn là Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh, Kiến trúc sư với trên 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản và Xây dựng; ông Phạm Hồng Châu, ông Trịnh Thanh Hải có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính – Đầu tư; bà Nguyễn Diệu Tú, ông Chu Đức Lượng với kinh nghiệm chuyên môn trong Quản lý, lãnh đạo doanh nghiệp và Quản lý phát triển đô thị; bà Đỗ Thị Thanh Phương có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính – Kế toán; ông Triệu Hữu Đại có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư xây dựng; ông Tô Như Thắng có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Trong đó, hai thành viên Hội đồng Quản trị là thành viên độc lập đảm bảo sự minh bạch và khách quan trong Hội đồng Quản trị.

  – Vai trò giám sát của Hội đồng Quản trị tại Văn Phú – Invest được tăng cường thông qua Ủy Ban Kiểm toán với 01 thành viên độc lập và 01 thành viên ko điều hành; Uỷ Ban nhân sự và đãi ngộ; Uỷ Ban đầu tư. Bên cạnh đó, Hội đồng Quản trị có trách nhiệm tự đánh giá hiệu quả hoạt động hằng năm thông qua các tiêu chí, quy trình đánh giá khách quan và minh bạch.

  – Thiết lập môi trường kiểm soát nội bộ vững mạnh

  – Ủy ban kiểm toán được thành lập trực thuộc Hội đồng quản trị, hoạt động theo quy định của pháp luật, điều lệ và các quy chế nội bộ có liên quan của Công ty; Trực tiếp báo cáo bằng văn bản với Hội đồng quản trị và không can thiệp trong việc thực hiện nhiệm vụ nhằm đảm bảo Công ty tuân thủ mọi quy định của Pháp luật. Ban kiểm soát nội bộ trực thuộc Ủy ban kiểm toán là bộ máy giúp việc, hỗ trợ cho các thành viên ủy ban trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao.

  – Công tác kiểm soát nội bộ bao gồm kiểm tra chất lượng, phê duyệt đối với mỗi hoạt động sản xuất kinh doanh tại các ban, đơn vị được thực hiện bởi lãnh đạo các ban

  – Các biện pháp quản trị rủi ro được thực hiện song song với kiểm soát nội bộ, thông qua công tác kiểm soát tài chính và đảm bảo tuân thủ quy trình, quy chế tại Văn Phú – Invest theo mục tiêu mà Ban Điều hành đặt ra.

  – Ủy ban kiểm toán đóng vai trò giám sát cuối cùng, có mục tiêu đánh giá một cách độc lập hai biện pháp kiểm soát của Ban Điều hành và báo cáo trực tiếp với Hội đồng Quản trị, đồng thời giám sát chất lượng và tính độc lập của đơn vị kiểm toán độc lập.

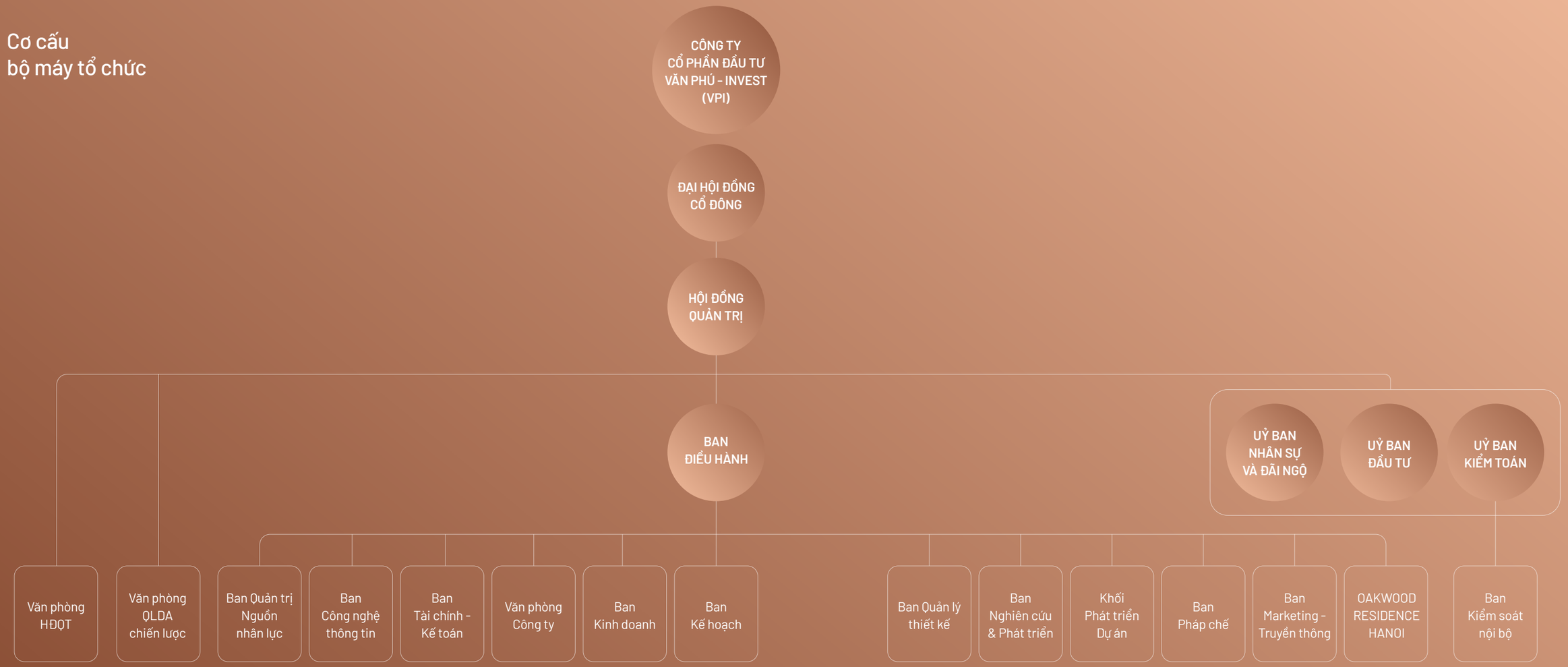
  – Uỷ ban nhân sự và đãi ngộ trực thuộc Hội đồng quản trị, gồm 2 Tiểu ban chuyên môn: (i) Tiểu ban Chiến lược nguồn nhân lực và hệ thống quản trị và (ii) Tiểu ban Quản lý nhân sự cấp cao; Uỷ ban và các tiểu ban chuyên môn hoạt động theo Quy chế tổ chức và hoạt động của Uỷ ban Nhân sự và Đãi ngộ được Hội đồng Quản trị thông qua.

  – Uỷ ban Đầu tư trực thuộc Hội đồng quản trị, gồm 6 Tiểu ban chuyên môn: (i) Tiểu ban Chiến lược phát triển sản phẩm bất động sản, (ii) Tiểu ban Phát triển quỹ đất, (iii) Tiểu ban Phát triển đầu tư ngoài ngành bất động sản, (iv) Tiểu ban Mua bán, sáp nhập doanh nghiệp/dự án, (v) Tiểu ban Định hướng đầu tư; (vi) Tiểu ban Phê duyệt các tiêu chí trong chấp thuận chủ trương đầu tư; Uỷ ban và các tiểu ban chuyên môn hoạt động theo Quy chế tổ chức và hoạt động của Uỷ ban Đầu tư được Hội đồng quản trị thông qua.

- Tăng cường hoạt động công bố thông tin, đảm bảo tính công khai minh bạch

  – Công tác công bố thông tin đầy đủ và hiệu quả được duy trì thường xuyên nhằm tăng cường tính minh bạch và sự tín nhiệm của cổ đông và nhà đầu tư đối với Văn Phú – Invest. Bên cạnh việc nghiêm túc tuân thủ các quy định của pháp luật về công bố thông tin đối với các Công ty đại chúng như công bố báo cáo tài chính định kỳ mỗi quý, Văn Phú – Invest luôn chủ động công bố thông tin doanh nghiệp thông qua các kênh truyền thông chủ quản, báo chí, các cuộc gặp gỡ và hội đàm trực tuyến với các tổ chức đầu tư chuyên nghiệp và các nhóm nhà đầu tư.

Cơ cấu bộ máy tổ chức



CÁC CÔNG TY CON

01 Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ
02 Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home
03 Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí
04 Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái
05 Công ty Cổ phần Văn Phú B&C
06 Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình
07 Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam
08 Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú
09 Công ty Cổ phần TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng

CÁC CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

10 Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ
11 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú
12 Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú
13 Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang
14 Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland
15 Công ty TNHH BT Hà Đông
16 Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm
17 Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB
18 Công ty Cổ phần Logistics LSH
19 Công ty TNHH Công viên Trung Văn

Cơ cấu bộ máy tổ chức

BAN KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kiểm tra, hậu kiểm, soát xét và tham mưu cho Uỷ ban Kiểm toán về các hoạt động trong quá trình sản xuất kinh doanh của các đơn vị trong Hệ thống Văn Phú. Bao gồm:

- Kiểm toán nội bộ;
- Quản trị rủi ro;
- Kiểm soát tuân thủ.

VĂN PHÒNG CHỦ TỊCH HĐQT

- Quản lý và thẩm định hệ thống tài liệu quản trị nội bộ của Công ty;
- Giúp việc cho HĐQT trong việc quản lý, giám sát việc thực hiện Nghị quyết/ Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và tổ chức các cuộc họp ĐHĐCĐ của Công ty;
- Thực hiện công tác trợ lý, thư ký – tổng hợp;
- Theo dõi, giám sát việc thực hiện các quyết định của HĐQT, Ban Điều hành.

VĂN PHÒNG QUẢN LÝ DỰ ÁN CHIẾN LƯỢC

Văn phòng Quản lý dự án chiến lược là đơn vị nghiệp vụ thuộc quản lý của Hội đồng quản trị thông qua Ban chỉ đạo chiến lược, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Hội đồng quản trị và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến:

- Quản lý, tổ chức triển khai, đề xuất điều chỉnh chiến lược Công ty;
- Điều phối, đôn đốc, theo dõi, thúc đẩy quá trình triển khai các sáng kiến chiến lược.

BAN QUẢN TRỊ NGUỒN NHÂN LỰC

- Xây dựng và đề xuất, quản lý Cấu trúc tổ chức;
- Quản trị & Phát triển Nguồn Nhân lực;
- Phát triển văn hóa doanh nghiệp.

BAN CÔNG NGHỆ THÔNG TIN

- Quản trị hệ thống hạ tầng CNTT;
- Quản trị hệ thống phần mềm ứng dụng CNTT;
- Đảm bảo an toàn và bảo mật thông tin.

BAN TÀI CHÍNH – KẾ TOÁN

- Chủ trì các nghiệp vụ Kế toán;
- Chủ trì các nghiệp vụ Tài chính;
- Thực hiện công tác Quan hệ Nhà đầu tư.

VĂN PHÒNG CÔNG TY

Văn phòng Công ty là đơn vị nghiệp vụ thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến:

- Tổ chức và quản lý công tác hành chính quản trị;
- Tổ chức và quản lý công tác dịch vụ hậu cần;
- Tổ chức mua sắm và quản lý tài sản thuộc lĩnh vực văn phòng của Công ty.

Cơ cấu bộ máy tổ chức

BAN KINH DOANH

Ban Kinh doanh là đơn vị nghiệp vụ thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến:

- Nghiên cứu thị trường phục vụ công tác phát triển sản phẩm và tổ chức kinh doanh Bất động sản để bán;
- Quản lý kinh doanh sản phẩm Bất động sản để bán;
- Quản lý khách hàng thuộc các dự án Bất động sản để bán;

BAN KẾ HOẠCH

Ban Kế hoạch là đơn vị nghiệp vụ thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến:

- Tổ chức xây dựng, quản lý, tổng hợp công tác kế hoạch của toàn Hệ thống Văn Phú;
- Tổ chức xây dựng bộ chỉ số đo lường và quản lý, đánh giá hiệu quả, hiệu suất hoạt động của doanh nghiệp;
- Tổ chức lập và quản lý tổng mức đầu tư dự án;
- Lập và quản lý hiệu quả đầu tư các dự án;
- Tổ chức đàm phán và quản lý các hợp đồng tổng thầu.

BAN QUẢN LÝ THIẾT KẾ

Ban Quản lý thiết kế là đơn vị nghiệp vụ thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến:

- Quản lý thiết kế, lập quy hoạch các dự án (Bao gồm hồ sơ Bản vẽ thiết kế thi công phiên bản đầu tiên (Rev0) - để cung cấp thông tin phục vụ công tác đấu thầu và để triển khai hồ sơ Bản vẽ thi công chi tiết tại các phiên bản đầy đủ);
- Tổ chức xây dựng và quản lý khung vật tư, thiết bị hoàn thiện dự án;
- Tổ chức lập hồ sơ, bản vẽ thiết kế phục vụ kinh doanh và quản lý sau đầu tư dự án;
- Thực hiện giám sát tuân thủ Giấy phép xây dựng dự án giai đoạn thực hiện đầu tư;
- Phối hợp với Khối Phát triển dự án lập hồ sơ bản vẽ thiết kế phục vụ trong giai đoạn Nghiên cứu tiền khả thi dự án;
- Phối hợp với Đơn vị chủ trì lập hồ sơ, bản vẽ kỹ thuật phục vụ hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án;
- Thẩm định thiết kế dự án do các Công ty thành viên chủ trì thực hiện;
- Công tác tham mưu, phối hợp về thiết kế dự án/công trình.

BAN NGHIÊN CỨU VÀ PHÁT TRIỂN

- Chủ trì nghiên cứu, phân tích đánh giá, tổng hợp đề xuất ý tưởng đầu tư của các dự án;
- Chủ trì thực hiện công tác nghiên cứu và phát triển các loại hình sản phẩm bất động sản xanh bền vững và hiệu quả;
- Chủ trì tổ chức nghiên cứu xây dựng các tiêu chuẩn, quy chuẩn đầu tư nội bộ; Nghiên cứu phát triển các mô hình sản phẩm bất động sản đặc sắc cho thương hiệu VPI;
- Kiểm soát chất lượng thiết kế ý tưởng, phát triển và triển khai xây dựng các dự án quy hoạch và đầu tư xây dựng công trình Công ty theo mục tiêu xanh - bền vững và tiêu chuẩn quy chuẩn nội bộ đã được phê duyệt.

KHỐI PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Khối Phát triển dự án là đơn vị nghiệp vụ thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến:

- Tổ chức nghiên cứu, tìm kiếm cơ hội đầu tư theo các hình thức đầu tư gồm Đấu thầu, đấu giá, M&A, mua gom,...;
- Tổ chức nghiên cứu tiền khả thi các dự án, đề xuất phê duyệt chủ trương đầu tư nội bộ phục vụ nộp hồ sơ với các CQNN (bao gồm toàn bộ các hình thức đầu tư: Đấu thầu, đấu giá, M&A, mua gom,...);
- Tổ chức thực hiện công tác phát triển dự án (bao gồm công tác GPMB các Dự án thực hiện theo hình thức mua gom được công ty giao) cho đến khi hoàn thành cấp phép xây dựng;
- Tổ chức xây dựng, quản lý, phát triển hoạt động hợp tác quốc tế theo định hướng chiến lược của Công ty;

BAN PHÁP CHẾ

- Tư vấn pháp lý;
- Tư vấn, tham gia giải quyết tranh chấp, tố tụng, thanh tra, kiểm tra;
- Thực hiện các hoạt động pháp chế của Công ty.

BAN TRUYỀN THÔNG – MARKETING

Ban Phát triển thương hiệu là đơn vị nghiệp vụ thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến:

- Quản trị và phát triển thương hiệu;
- Tổ chức và quản lý công tác truyền thông nội bộ;
- Tổ chức và quản lý hoạt động quan hệ báo chí và quản trị khủng hoảng thương hiệu;
- Quản lý các hoạt động Marketing dự án Bất động sản để bán.

BỘ PHẬN QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHÁCH SẠN OAKWOOD RESIDENCE HA NOI

- Quản lý vận hành khách sạn Oakwood Residence Ha Noi

Báo cáo Quản Trị 2024

Hoạt động của Đại Hội Đồng Cổ Đông

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
01	2404-01/2024/NQ-ĐHĐCĐ	24/04/2024	Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
02	2404-02/2024/NQ-ĐHĐCĐ	24/04/2024	Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

Hội Đồng Quản Trị

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HĐQT

Stt	Thành viên HĐQT	*Chức vụ (thành viên HĐQT độc lập, TVHĐQT không điều hành)*	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
01	Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	15/5/2020	-
02	Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Chủ tịch HĐQT	15/5/2020	-
03	Ông Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT	26/4/2022	-
04	Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT	15/5/2020	-
05	Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT độc lập	15/5/2020	-
06	Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT	29/6/2021	-
07	Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên HĐQT	26/4/2022	-
08	Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên HĐQT độc lập	27/12/2023	-

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BAN GIÁM ĐỐC

- Giám sát công tác điều hành sản xuất kinh doanh, đảm bảo phù hợp với định hướng chiến lược được thông qua bởi HĐQT và Đại hội đồng cổ đông. Chỉ đạo, định hướng để Ban giám đốc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 phù hợp chủ trương, định hướng chiến lược của Công ty;
- Phê duyệt chủ trương đầu tư, hợp tác, liên danh, mua bán, tham giá đấu thầu, đấu giá các dự án, phát hành và niêm yết trái phiếu, phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi của Công ty, phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023 theo phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông;
- Chỉ đạo, giám sát, cử thành viên chuyên trách tham gia vào một số vấn đề cần thiết;
- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT đã ban hành;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;
- Chỉ đạo, định hướng và giám sát việc thực hiện xây dựng, ban hành và áp dụng các văn bản quy phạm nội bộ của Công ty;
- Giám sát các hoạt động khác theo yêu cầu của HĐQT.

CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Ông Tô Như Toàn	20	100%	-
02	Bà Nguyễn Diệu Tú	20	100%	-
03	Ông Tô Như Thắng	20	100%	
04	Ông Phạm Hồng Châu	20	100%	-
05	Ông Trịnh Thanh Hải	20	100%	-
06	Bà Đỗ Thị Thanh Phương	20	100%	-
07	Ông Triệu Hữu Đại	20	100%	-
08	Ông Nguyễn Thái Sơn	20	100%	-

CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (BÁO CÁO NĂM)

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	0201/NQ-HĐQT	02/1/2024	Thông qua chủ trương giao dịch liên quan năm 2024	100%
02	0403/NQ-HĐQT	04/3/2024	Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHCĐ Thường niên năm 2024	100%
03	1203/NQ-HĐQT	12/3/2024	Thông qua việc tái tục hạn mức tín dụng năm 2024-2025 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest tại Ngân hàng	100%
04	1903/NQ-HĐQT	19/3/2024	Thông qua điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án	100%
05	2003/NQ-HĐQT	20/3/2024	Thông qua chủ trương điều chỉnh phương án sử dụng vốn trái phiếu phát hành ra công chúng và lấy ý kiến chủ sở hữu trái phiếu	100%
06	2503/NQ-HĐQT	25/3/2024	Thông qua quy chế quản lý văn bản quy phạm nội bộ	100%
07	0205/NQ-HĐQT	02/5/2024	Thông qua chủ trương chuyển nhượng dự án	100%
08	0306/NQ-HĐQT	03/6/2024	Thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023	100%
09	2106-1/NQ-HĐQT	21/6/2024	Thông qua chủ trương hợp tác đầu tư	100%
10	2106-2/NQ-HĐQT	21/6/2024	Thông qua phát hành trái phiếu riêng lẻ	100%
11	0107/NQ-HĐQT	01/7/2024	Thông qua chủ trương đầu tư Dự án	100%
12	1207/NQ-HĐQT	12/7/2024	Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2024	100%
13	0508/NQ-HĐQT	05/8/2024	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023; sửa đổi Điều lệ Công ty và thay đổi đăng ký doanh nghiệp; đăng ký bổ sung cổ phiếu và niêm yết bổ sung cổ phiếu	100%
14	1308/NQ-HĐQT	13/8/2024	Thông qua chủ trương thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ tại Ngân hàng	100%
15	2108/NQ-HĐQT	21/8/2024	Thông qua đề nghị giải tỏa tại Ngân hàng	100%
16	1209/NQ-HĐQT	12/9/2024	Thông qua điều chỉnh thời hạn tất toán Dự án tại Ngân hàng	100%
17	1609/NQ-HĐQT	16/9/2024	Triển khai phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu	100%
18	0411/NQ-HĐQT	04/11/2024	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi; Sửa đổi Điều lệ công ty và thay đổi đăng ký doanh nghiệp; đăng ký bổ sung cổ phiếu và niêm yết bổ sung cổ phiếu	100%
19	1611/NQ-HĐQT	16/11/2024	Thực hiện thủ tục đăng ký tăng vốn điều lệ Công ty	100%
20	2412/NQ-HĐQT	24/12/2024	Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Công ty	100%
21	3012/NQ-HĐQT	30/12/2024	Thông qua chủ trương giao dịch liên quan năm 2025	100%

Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị

ỦY BAN KIỂM TOÁN ("UBKT")

Các hoạt động chủ yếu của UBKT trong năm 2024:

- Giám sát hoạt động của Ban KSNB thực hiện các chương trình kiểm soát nội bộ, đảm bảo tuân thủ theo quy định, theo văn bản quản trị nội bộ của Công ty đã ban hành.
- Tham dự, được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan các cuộc họp của HĐQT, BĐH. Tham gia ý kiến với HĐQT, BĐH trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của UBKT.
- Đánh giá, giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ thông qua Ban KSNB, tham gia giám sát, kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp nhằm đảm bảo các hoạt động nghiệp vụ tuân thủ Pháp luật, tuân thủ Điều lệ Công ty, các Nghị Quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT. Trong năm 2024, Ban KSNB đã hoàn thành các chương trình kiểm toán, kiểm soát nội bộ theo kế hoạch đã được phê duyệt.
- Đánh giá việc tuân thủ các quy định về trình bày Báo cáo tài chính và công bố thông tin các Báo cáo tài chính ban hành định kỳ theo quy định.
- Đánh giá và đề xuất, trình HĐQT phê duyệt lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm theo quy định tại Quy chế tổ chức và hoạt động của UBKT trên cơ sở đề xuất, báo cáo của Ban điều hành và đơn vị chuyên môn.
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các văn bản của HĐQT, Ban điều hành, đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.
- UBKT có chủ trương và hoạt động nhằm duy trì môi trường minh bạch, thuận lợi cho hoạt động kiểm toán của các tổ chức kiểm toán độc lập, cũng như hoạt động thanh tra, kiểm tra của các cơ quan Nhà nước.

ỦY BAN NHÂN SỰ VÀ ĐÃI NGỘ

- Ủy ban Nhân sự và Đãi ngộ trực thuộc Hội đồng quản trị được thành lập theo Nghị quyết số 0304A/NQ-HĐQT ngày 03/04/2023, Quyết định số 90/QĐ-VPI ngày 04/05/2023 và Quyết định số 126/QĐ-VPI ngày 30/06/2023. Sau khi thành lập, Uỷ ban Nhân sự và Đãi ngộ đã kiện toàn nhân sự, hoàn thiện cơ cấu tổ chức, quy chế tổ chức và hoạt động của Uỷ ban Nhân sự và Đãi ngộ đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 3006-2/NQ-HĐQT ngày 30/06/2023. Trong năm 2024, Uỷ ban Nhân sự và Đãi ngộ đã có thay đổi, điều chỉnh thành viên theo Quyết định số 22-2/QĐ-VPI ngày 22/03/2024.
- Ủy ban Nhân sự và Đãi ngộ có một số hoạt động chủ yếu trong năm như sau
  - Tham mưu, tư vấn cho HĐQT và thông qua phương án triển khai mô hình quản lý tập trung nội bộ Hệ thống Văn Phú theo Quyết định số 29-1/QĐ-VPI ngày 15/04/2024 của Tiểu ban Chiến lược nguồn nhân lực và hệ thống quản trị nhân sự.
  - Rà soát, cho ý kiến đối với các điều chỉnh về chính sách nhân sự của Công ty.
  - Tham mưu, tư vấn cho HĐQT về kế hoạch đào tạo và phát triển đội ngũ lãnh đạo năm 2024, xem xét mức độ phù hợp của kế hoạch đào tạo với kế hoạch sản xuất kinh doanh tổng thể, dài hạn có liên quan.
  - Phối hợp, trao đổi với đơn vị nghiệp vụ về định hướng phát triển văn hóa doanh nghiệp của Công ty.
  - Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện các khuyến nghị, góp ý của Uỷ ban/các Tiểu ban đối với hoạt động có liên quan của Công ty trong phạm vi và quyền hạn của Ủy ban.

ỦY BAN ĐẦU TƯ

- Ủy ban Đầu tư trực thuộc HĐQT được thành lập theo Nghị quyết số 0304A/NQ-HĐQT ngày 03/4/2023, Quyết định số 90/QĐ-VPI ngày 04/5/2023 và Quyết định số 125/QĐ-VPI ngày 30/6/2023. Sau khi thành lập, Ủy ban Đầu tư đã kiện toàn nhân sự là thành viên của Ủy ban, hoàn thiện cơ cấu tổ chức và quy chế tổ chức và hoạt động của Ủy ban Đầu tư đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 3006-1/NQ-HĐQT ngày 30/6/2023.
- Ủy ban Nhân sự và Đãi ngộ có một số hoạt động chủ yếu trong năm như sau
  - Về công tác nghiên cứu và phát triển: Đối với chiến lược sản phẩm, Ủy ban đã chỉ đạo các tiểu ban chuyên môn triển khai nghiên cứu và xây dựng chiến lược phát triển sản phẩm bất động sản nhằm mục tiêu đáp ứng nhu cầu thị trường. Đồng thời, Ủy ban cũng tập trung vào việc chỉ đạo nghiên cứu và xây dựng chiến lược phát triển quỹ đất.
  - Về công tác M&A: Ủy ban đã chỉ đạo việc nghiên cứu, theo dõi và tham gia vào các hoạt động mua bán và sáp nhập (M&A) đối với một số dự án.
  - Về công tác nghiên cứu định hướng đầu tư dự án: Ủy ban đã chỉ đạo xem xét, phê duyệt thông qua định hướng đầu tư một số dự án.

Ủy Ban Kiểm Toán

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN ỦY BAN KIỂM TOÁN

Stt	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ủy ban Kiểm toán	Trình độ chuyên môn
01	Ông Trịnh Thanh Hải	Chủ tịch UBKT	04/8/2021	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
02	Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó Chủ tịch UBKT	04/8/2021	Cử nhân kinh tế

CUỘC HỌP CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Stt	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
01	Ông Trịnh Thanh Hải	02	100%	100%	-
02	Bà Đỗ Thị Thanh Phương	02	100%	100%	-

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CỔ ĐÔNG

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của UBKT theo quy định tại Điều lệ Công ty, tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản quy phạm pháp luật khác liên quan, UBKT đã thực hiện hoạt động giám sát như sau:

- Giám sát việc ban hành các Nghị quyết của HĐQT phù hợp với thẩm quyền của HĐQT và nội dung của các Nghị quyết này tuân thủ Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và Pháp luật.
- Giám sát việc tuân thủ các quy chế, quy định nội bộ của Công ty để đảm bảo nâng cao tính chủ động trong hoạt động của các Phòng/Ban/Đơn vị, giảm nội nghiệp và tránh chồng chéo trong giải quyết công việc, từ đó nâng cao hiệu quả quản trị của Công ty.
- Giám sát quá trình và kết quả thực hiện mục tiêu SXKD năm 2024 của Công ty;
- Giám sát BĐH trong việc thực hiện tuân thủ chỉ đạo và các văn bản Quy phạm nội bộ do HĐQT ban hành;
- Thực hiện giám sát việc lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ và Báo cáo tài chính năm. UBKT đánh giá tính độc lập và tính trung thực, hợp lý trong công tác kế toán tài chính theo các chuẩn mực, chế độ, quy định hiện hành để đảm bảo thông tin công bố trung thực, minh bạch, đảm bảo lợi ích của cổ đông trên cơ sở các Báo cáo tài chính được Ban điều hành lập với cam kết tuân thủ các chuẩn mực, các quy định của Pháp luật và được Công ty kiểm toán độc lập có uy tín kiểm toán.

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA ỦY BAN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

UBKT và HĐQT, BĐH và những cán bộ quản lý khác luôn duy trì mối quan hệ phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích hợp pháp, lợi ích tối đa cho Công ty và Cổ đông, đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ và các Quy định nội bộ của Công ty. Cụ thể:

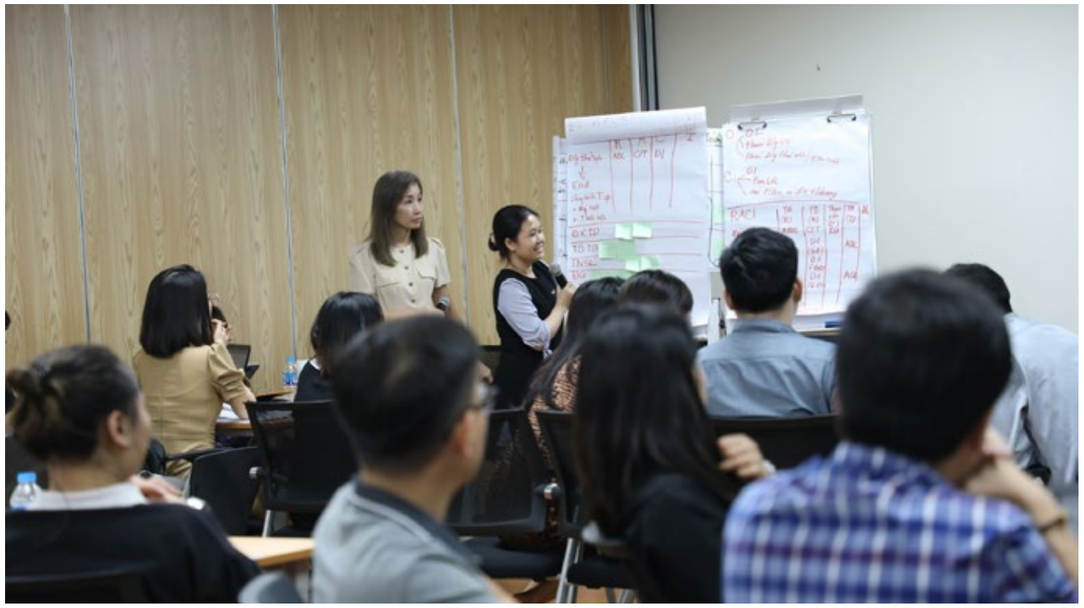
- Tham dự và tham gia ý kiến trong các cuộc họp của HĐQT và BĐH định kỳ hàng tháng/đột xuất theo yêu cầu đầy đủ. Ban Điều hành tạo điều kiện thuận lợi và đáp ứng kịp thời các yêu cầu thông tin phục vụ công tác giám sát của UBKT.
- UBKT nhận diện và tư vấn cho HĐQT về các rủi ro trọng yếu cần được lưu ý quản trị cũng như nhu cầu tăng cường tổ chức và nâng cao hiệu quả hoạt động Quản trị rủi ro tại Công ty.
- Ban Điều hành đáp ứng kịp thời các yêu cầu thông tin, phối hợp phục vụ công tác giám sát của UBKT.
- Thông qua hoạt động kiểm toán, đánh giá, UBKT đưa ra các khuyến nghị đối với BĐH nhằm hoàn thiện hệ thống quản trị, tăng cường hiệu quả các chốt kiểm soát, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Đánh giá và đề xuất, trình HĐQT phê duyệt lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 trên cơ sở đề xuất, báo cáo của Ban điều hành và đơn vị chuyên môn: Công ty đã lựa chọn và ký hợp đồng với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam vào ngày 12/7/2024.
- Tham gia, phối hợp với BĐH trong công tác thực hiện và đánh giá thi đua khen thưởng và xử lý vi phạm của Công ty theo quy chế được ban hành.

HOẠT ĐỘNG KHÁC CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

- Tham gia và Báo cáo các nội dung thuộc trách nhiệm của UBKT tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024;
- Các công việc khác theo chức năng nhiệm vụ của UBKT được HĐQT giao.

Đào tạo về quản trị công ty

Các khóa đào tạo về quản trị công ty mà các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký công ty đã tham gia theo quy định về quản trị công ty: Trong năm 2024, Công ty đã tổ chức các buổi đào tạo nội bộ, tọa đàm cho các nhân sự quản lý của Công ty về các sáng kiến chiến lược, quản trị văn bản nội bộ, khung năng lực và đánh giá năng lực của Công ty; phổ biến, cập nhật và đào tạo các quy định pháp luật mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản.



Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
01	Tô Như Thắng	Người nội bộ	14.091.250	5,82%	8.749.500	2,73%	Bán
02	Phạm Hồng Châu	Người nội bộ	226.875	0,09%	1.356.006	0,42%	Mua
03	Nguyễn Thị Lan	Người liên quan Người nội bộ	1.181.398	0,5%	278.700	0,09%	Bán

Hoạt động quản trị rủi ro

Với nhận định Quản trị rủi ro là yếu tố quan trọng góp phần tạo nên sự bền vững của doanh nghiệp, trong những năm qua, Văn Phú – Invest luôn chú trọng đến công tác quản trị rủi ro. Công tác quản trị rủi ro được triển khai trong hoạt động sản xuất kinh doanh, vận hành của Công ty, tiếp cận rủi ro một cách khoa học nhằm nhận diện, quản lý và đưa ra những biện pháp phòng ngừa/ứng phó để giảm thiểu rủi ro, tận dụng cơ hội.

Hội đồng quản trị, Ban điều hành luôn lưu ý đến yếu tố rủi ro trong từng quyết sách quản trị, điều hành nhằm tận dụng tối đa các cơ hội kinh doanh bên cạnh việc đánh giá, giảm thiểu ảnh hưởng của các rủi ro có thể xảy ra, từ đó tối ưu hóa lợi ích của Công ty, hướng tới phát triển bền vững.

Về bối cảnh kinh doanh, năm 2024 là năm tiếp theo nền kinh tế, thị trường chịu các ảnh hưởng kép từ dịch Covid-19, các yếu tố bất ổn chính trị cũng như các yếu tố về chính sách, xã hội, kinh tế vĩ mô. Thị trường bất động sản chưa hồi phục tiếp tục mang đến những khó khăn và thách thức cho các Doanh nghiệp trong ngành Bất động sản, trong đó có Văn Phú – Invest.

Rủi ro trong hoạt động triển khai dự án

Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị ở, khu đô thị nghỉ dưỡng là nhu cầu vốn lớn, triển khai ở nhiều địa phương khác nhau và mỗi địa phương đều có đặc điểm riêng. Nhận thức rõ điều này, trước khi quyết định đầu tư, bộ phận nghiên cứu thị trường thực hiện nghiên cứu thị trường, cập nhật các thông tin trên thị trường, xu hướng người tiêu dùng tới từng sản phẩm, từng địa phương từ đó đưa ra những phân tích, đánh giá nhanh chóng, chính xác giúp Hội đồng quản trị, Ban điều hành kịp thời điều chỉnh các phương án kinh doanh hợp lý, đảm bảo tối ưu về định hướng phát triển, lợi nhuận cho Công ty. Ngoài ra, khi triển khai các dự án mới, có giá trị đầu tư cao với vị trí tốt công ty mời những đối tác trong và ngoài nước uy tín, có thương hiệu trên thị trường để tư vấn thiết kế quy hoạch, sản phẩm và giá trị đầu tư để tối đa hóa hiệu quả của dự án, mang lại giá trị cho khách hàng.

Tiến độ triển khai dự án cũng là một trong rất nhiều đặc thù của ngành, nó chịu nhiều ảnh hưởng, biến động của các yếu tố khách quan khác nhau như pháp lý liên quan đến dự án, tiến độ giải phóng mặt bằng, điều kiện giải ngân vốn, Văn Phú – Invest với năng lực thực hiện dự án thuộc hạng tốt nhất trên thị trường và với hơn 20 năm kinh nghiệm nhiều khi cũng không tránh khỏi việc chịu tác động của các yếu tố nêu trên. Điều này gây khó khăn cho việc dự án triển khai được đúng tiến độ đã đề ra. Vì vậy, Văn Phú – Invest cần phải có các phương án dự phòng, lộ trình thay thế trong trường hợp cần thiết để giảm thiểu rủi ro ảnh hưởng đến tiến độ của dự án.

Hệ thống văn bản quản trị của Công ty được cải tiến mới thông qua việc thuê đơn vị tư vấn có kinh nghiệm, chuyên môn sâu tư vấn để đảm bảo công tác triển khai dự án được tối ưu xoay quanh chuỗi giá trị của Công ty từ khâu nghiên cứu, chuẩn bị đầu tư đến thực hiện đầu tư, kinh doanh và vận hành. Hệ thống các quy trình quản lý dự án đầu tư hướng đến mục tiêu kiểm soát hiệu quả đầu tư, và tối ưu trong tiến độ, chất lượng cũng như đảm bảo yêu cầu về thủ tục pháp lý. Trong đó, mỗi dự án đầu tư đều được tính toán, xem xét và thẩm định kỹ lưỡng về tổng mức đầu tư và hiệu quả dự án bởi các chuyên gia và đơn vị chuyên môn, được cập nhật, đánh giá kịp thời khi có các phát sinh ảnh hưởng.

Công tác lập và quản lý hệ thống kế hoạch tổng thể và kế hoạch chi tiết được triển khai đồng bộ, gắn với hiệu quả đầu tư một các chặt chẽ. Hoạt động phát triển và triển khai dự án được cập nhật và xem xét đánh giá định kỳ để đảm bảo kế hoạch sản xuất kinh doanh chung và có phương án ứng phó kịp thời trong trường hợp phát sinh hoặc có dấu hiệu phát sinh rủi ro.

Văn Phú – Invest với năng lực thực hiện dự án thuộc hạng tốt nhất trên thị trường và với hơn

20 năm

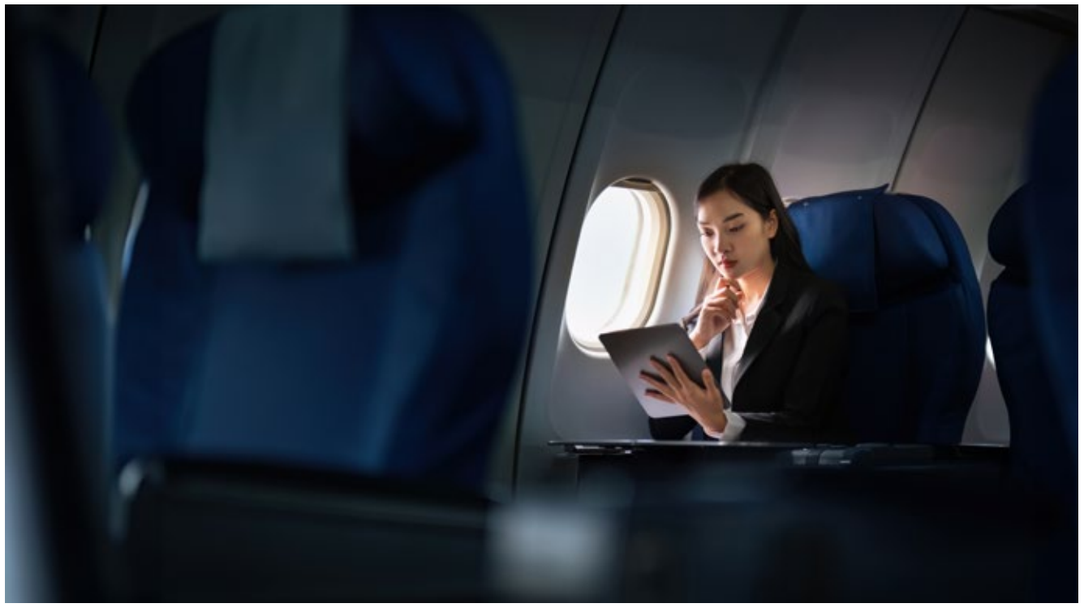
Nhóm rủi ro hoạt động

RỦI RO CẠNH TRANH VỚI CÁC ĐỐI THỦ TRONG NGÀNH

Thị trường Bất động sản thời gian gần đây đã có những chuyển biến khởi sắc hơn, nhiều chính sách được ban hành và mở ra cơ hội cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có những kế hoạch phát triển bền vững và tập trung ở một số phân khúc sản phẩm cốt lõi cũng như các loại hình được nhà nước ưu tiên phát triển sau thời gian thị trường bất động sản trầm lắng. Hơn nữa là ngành kinh doanh bất động sản luôn là ngành có tiềm năng phát triển lớn nên ngày càng có nhiều các doanh nghiệp khác tham gia vào lĩnh vực này cùng với những tên tuổi lớn trong ngành đang sở hữu nhiều dự án có quy mô lớn, chất lượng sản phẩm tốt phù hợp với thị hiếu người tiêu dùng hiện tại. Vì vậy Văn Phú – Invest cần định hướng, xây dựng thương hiệu và vị thế vững chắc để giảm thiểu rủi ro về cạnh tranh.

Ngoài ra, Văn Phú - Invest luôn thực hiện nghiên cứu thị trường một cách kĩ lưỡng và tạo sự khác biệt trong từng sản phẩm với những đặc trưng về văn hóa truyền thống, vùng miền cũng như sự hài hòa về kiến trúc, luôn chú trọng đến tâm lý người dùng để mỗi sản phẩm là một tổ ấm, là nơi để trở về.

Bên cạnh đó, Công ty liên tục đẩy mạnh hoạt động nghiên cứu và ứng dụng công trình xanh vào mỗi dự án, góp phần vì một nền kinh tế Bất động sản xanh, sạch và bền vững.



RỦI RO THƯƠNG HIỆU

Bên cạnh việc xây dựng thương hiệu theo chiến lược phát triển, Công ty cũng đồng thời chú trọng đến việc quản trị rủi ro thương hiệu, qua việc phát hiện, đánh giá xếp hạng khủng hoảng truyền thông, thông tin tiêu cực liên quan đến Công ty hoặc dự án của Công ty theo các mức độ để có giải pháp ứng phó nhanh nhất để tránh gây ảnh hưởng tiêu cực về danh tiếng và thương hiệu của Công ty trên thị trường. Bên cạnh đó, Công ty chủ động quản lý các các nội dung công bố thông tin, phát ngôn trước công chúng, trên mạng xã hội chặt chẽ.

Nhóm rủi ro tài chính

KHẢ NĂNG HUY ĐỘNG VỐN KỊP THỜI CHO CÁC DỰ ÁN

Trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, nhu cầu vốn cho lĩnh vực bất động sản rất lớn, bên cạnh việc sử dụng nguồn vốn chủ sở hữu và lợi nhuận tích lũy các năm để tái đầu tư thì kênh huy động vốn vay từ ngân hàng, các tổ chức tài chính, nhà đầu tư là một kênh quan trọng để gia tăng năng lực phát triển kinh doanh, năng lực cạnh tranh của Công ty. Để thực hiện được việc đó, uy tín của Văn Phú Invest cũng như khả năng quản trị rủi ro thanh khoản, dòng tiền là ưu tiên hàng đầu.

Trong lịch sử hoạt động của Văn Phú Invest, chúng tôi chưa từng phát sinh nợ quá hạn tại bất kể tổ chức tài chính nào, luôn tuân thủ mọi cam kết đã thỏa thuận. Đặc biệt, các trái chủ, nhà đầu tư luôn tin tưởng phản ánh thông qua hiệu quả mỗi lần phát hành đều có lượng mua đăng ký vượt nhu cầu của công ty. Để làm được việc đó, Công ty có lập Kế hoạch tài chính dài hạn và Kế hoạch tài chính hàng năm làm cơ sở thực hiện, bên cạnh đó, trong ngắn hạn, định kỳ mỗi Quý Ban Tài chính - Kế toán đánh giá tình hình thị trường vốn và tài chính để chủ động điều chỉnh danh mục gốc vay, tổng nợ vay và nghĩa vụ phải trả một cách hợp lý. Trước mỗi giao dịch có giá trị lớn, Ban Tài chính – Kế toán tham vấn Ban điều hành hoặc các chuyên gia tài chính đề xuất giải pháp quản trị rủi ro cần thiết để hạn chế đáng kể, giúp ổn định sản xuất kinh doanh của Công ty.

RỦI RO THANH KHOẢN

Các dự án của Công ty đều có giá trị lớn với thời gian mở bán kéo dài từ 1 đến 2 năm dẫn đến phần nào làm hạn chế khả năng thanh khoản của Công ty trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động. Trong trường hợp cấp thiết, để có thể đẩy nhanh sức tiêu thụ của sản phẩm, Công ty sẽ thực hiện bán buôn dự án kết hợp với bán lẻ để ưu tiên thanh khoản. Văn Phú Invest có lợi thế các dự án đều ở những vị trí đắc địa, việc đầu tư tập trung, không dài trải cùng với các sản phẩm chất lượng phù hợp với nhu cầu thực tế nên các dự án của Văn Phú Invest được đánh giá tốt và được khách hàng tin tưởng.

RỦI RO PHÁP LÝ

Để tăng cường hiệu quả quản lý cũng như tạo hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp tăng trưởng và phát triển, Nhà nước đã thực hiện ban hành hàng loạt các hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật nhằm điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

Văn Phú – Invest là Công ty cổ phần trong lĩnh vực Bất động sản, đã niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán, do đó hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống các văn bản quy phạm Pháp luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật chuyên ngành như Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư... và các văn bản dưới luật quy định, hướng dẫn chi tiết khác liên quan.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp nói chung, Công ty đã tăng cường hoạt động truyền thông pháp luật thông qua việc Ban Pháp chế thường xuyên ban hành bản tin pháp luật, đồng thời cập nhật và tổ chức các buổi hội thảo để phân tích những điểm mới, thay đổi, bổ sung trong chính sách mới có liên quan đến hoạt động của Công ty.

Với điều kiện các dự án của Công ty trải dài từ Bắc vào Nam, Khối phát triện dự án chủ động phối hợp với các Ban chuyên môn khác để tìm hiểu thêm về những quy định, văn bản hướng dẫn về thủ tục pháp lý tại mỗi địa phương khi triển khai từng dự án cụ thể nhằm đảm bảo pháp luật được thực thi, giảm rủi ro pháp lý và bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra.

RỦI RO KHÁC

Bên cạnh những yếu tố rủi ro nêu trên, còn có các yếu tố rủi ro xảy ra do hiện tượng thiên nhiên khách quan, bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh, hoả hoạn. Rủi ro này nếu xảy ra sẽ gây không ít khó khăn và ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Chính vì vậy mà Công ty luôn theo dõi sát sao tình hình và chuẩn bị những kế hoạch, biện pháp và kịch bản ứng phó.

Thông tin cổ phiếu và Hoạt động Quan hệ cổ đông

Thông tin cổ phiếu

Mã cổ phiếu	VPI
Giá trị vốn hoá thị trường (tại ngày 31/12/2024)	19.138.964.704.600 đồng
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	320.049.577 đồng
Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	0 đồng
Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do	320.049.577 đồng
Số lượng cổ phiếu quỹ	0

Cơ cấu cổ đông

Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Cổ đông sáng lập		
- *Trong nước*	*72.600.230*	*22,68%*
- *Nước ngoài*	-	-
Cổ đông lớn (*)		
- *Trong nước*	*170.312.692*	*53,21%*
- *Nước ngoài*	-	-
Cổ đông khác		
- *Trong nước*	*143.904.118*	*44,96%*
- *Nước ngoài*	*5.832.767*	*1,82%*

(*) Số lượng cổ phiếu của cổ đông lớn bao gồm cả số lượng cổ phiếu của Ông Tô Như Toàn – là cổ đông lớn, đồng thời là cổ đông sáng lập

Thông tin các cổ đông lớn
(sở hữu 5% vốn cổ phần trở lên)

Tên tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tô Như Toàn	72.600.000	22,68%
Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings	68.062.500	21,27%
VIAC (NO.1) LIMITED PARTNERSHIP	29.650.192	9,26%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

CÁC ĐỢT TĂNG VỐN CỔ PHẦN TRONG NĂM 2024

Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ

20 %

Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư trong năm

- Trong bối cảnh các doanh nghiệp gặp khó khăn khi nền kinh tế thế giới và Việt Nam đối mặt với nhiều thách thức lớn trong năm 2024, Văn Phú - Invest cam kết duy trì kênh thông tin chính xác, kịp thời với cổ đông và nhà đầu tư nhằm đảm bảo cổ đông được tiếp cận với các thông tin quan trọng về hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như đảm bảo tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc giải đáp thắc mắc của nhà đầu tư.
- Công ty chủ động cập nhật thông tin định kỳ và bất thường của Công ty, các thông tin luôn được đăng tải theo đúng quy định hiện hành trên Website chính thức của Văn Phú – Invest cũng nhưng các kênh Công bố thông tin khác: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Ngoài ra, Công ty thực hiện tóm tắt kết quả kinh doanh hàng quý dành cho Nhà đầu tư và các tài liệu cập nhật hoạt động của Công ty cũng được thực hiện đầy đủ định kỳ đến cho Cổ đông, Nhà đầu tư và Đối tác của Văn Phú – Invest. Các tài liệu Công bố thông tin của Công ty đều được đăng tải đầy đủ, đảm bảo Nhà đầu tư, đối tác đều cập nhật thông tin nhanh chóng, bình đẳng và chính xác. Từ đây, Cổ đông, Nhà đầu tư và Đối tác được cập nhật thông tin đầy đủ và kịp thời về định hướng phát triển, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình quản trị của doanh nghiệp, kế hoạch ứng phó với các diễn biến khó lường của thị trường cũng như kinh tế - xã hội trong năm 2024.

CHƯƠNG

05

Phát triển bền vững

110 Mục tiêu phát triển bền vững
112 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

Mục tiêu phát triển bền vững

Đặt trong bối cảnh thị trường ngày càng phức tạp, Văn Phú - Invest luôn nỗ lực xây dựng niềm tin vững chắc từ các nhà đầu tư và khách hàng

Với mục tiêu phát triển bền vững, từ khi niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh từ năm 2018 đến nay, Văn Phú - Invest coi việc nâng cao tính minh bạch, công khai trong mọi hoạt động điều hành, kinh doanh không chỉ là phương châm củng cố nền tảng giúp tổ chức gắn kết và vận hành hiệu quả hơn; mà còn là sự cam kết cao nhất với các cổ đông, đối tác, nhà đầu tư, khách hàng và người lao động. Điều này đảm bảo mọi thông tin về thương hiệu đều rõ ràng, nhất quán, để mỗi người đều có được cái nhìn toàn diện, chân thực nhất và có cơ sở đưa ra quyết định chính xác liên quan đến thương hiệu.

Lấy con người làm trọng tâm, Văn Phú - Invest không chỉ chuyên tâm xây dựng những công trình kiến trúc chất lượng, mà còn đặt tâm huyết vào việc tạo ra những giá trị sống vững bền cho cộng đồng. Ý thức được trách nhiệm trong hoạt động kinh doanh, Văn Phú – Invest luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật đối với công ty đại chúng, đặc biệt trong việc công bố các báo cáo tài chính định kỳ theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM (HOSE).

Bên cạnh đó, Văn Phú – Invest chủ động công bố về doanh nghiệp thông qua các ấn phẩm và kênh truyền thông uy tín, tạo điều kiện cho đại chúng có thể tiếp cận thông tin đầy đủ, chính xác và cập nhật nhất. Đặt trong bối cảnh thị trường ngày càng phức tạp, Văn Phú - Invest luôn nỗ lực xây dựng niềm tin vững chắc từ các nhà đầu tư và khách hàng, từ đó dần được ghi nhận là một trong những mã cổ phiếu uy tín, được đánh giá cao trên thị trường nhờ vào cam kết không ngừng minh bạch hóa thông tin và tạo dựng môi trường đầu tư đáng tin cậy.

Với cam kết tạo ra giá trị chung, Văn Phú - Invest đã thành công xây dựng các mối quan hệ đối tác bền vững, giữ chân nhân tài và thu hút các nhân sự trẻ tiềm năng, từ đó tối ưu giá trị mang lại cho toàn thể cán bộ nhân viên, hệ thống doanh nghiệp và cộng đồng kinh doanh. Sự thành công của những nhóm cộng sự này cũng chính là sự thành công của Văn Phú - Invest. Minh bạch là tiền đề cho sự đồng lòng và hợp tác, để Văn Phú - Invest từng bước kiến tạo một tương lai tươi sáng cho ngành bất động sản nói riêng và những cộng đồng văn minh trù phú nói chung.

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

Môi Trường

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (VPI) xác định việc theo đuổi mục tiêu phát triển bền vững, trong đó bảo vệ môi trường và phát triển cộng đồng là ưu tiên hàng đầu. Trong bối cảnh năm 2024, với những thách thức toàn cầu về biến đổi khí hậu và khủng hoảng môi trường, Văn Phú - Invest hiểu rõ rằng phát triển không thể tách rời trách nhiệm với xã hội.

Với tầm nhìn chiến lược dài hạn, Văn Phú - Invest không chỉ hướng đến mục tiêu kinh tế mà còn mong muốn góp phần vào việc xây dựng một tương lai bền vững, nơi con người và thiên nhiên cùng phát triển hòa hợp.

Không gian sống không chỉ là nơi ở thuần túy, mà còn là môi trường tác động đến chất lượng cuộc sống của mỗi cá nhân, con người. Do đó, Văn Phú - Invest không ngừng đổi mới và cải tiến các quy trình xây dựng, kinh doanh để giảm thiểu tác động tiêu cực tới môi trường, đồng thời ứng dụng các giải pháp phát triển bền vững vào từng bước đi và dự án của doanh nghiệp.

Trong năm 2024, bên cạnh việc tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, Văn Phú - Invest chú trọng vào 3 mục tiêu quan trọng: giảm phát thải khí nhà kính GHG trực tiếp và gián tiếp; quản lý nguồn nguyên vật liệu; tối ưu hóa mức tiêu thụ năng lượng.

ĐÔ THỊ VÀ CÔNG TRÌNH CHỐNG CHỊU – THÍCH ỨNG VÀ PHỤC HỒI SAU THIÊN TAI

Năm 2024 chứng kiến sự tàn phá khốc liệt của siêu bão Yagi, cơn bão mạnh nhất trong 70 năm qua, đổ bộ vào Việt Nam và gây ra những thiệt hại nặng nề cho nhiều công trình tại miền Bắc. Trong bối cảnh biến đổi khí hậu ngày càng diễn biến phức tạp và ngày càng có nhiều hiện tượng thời tiết cực đoan, giá trị của các giải pháp chống chịu trong phát triển bất động sản bền vững đã trở nên rõ nét hơn bao giờ hết, đặc biệt là tại các dự án của Văn Phú - Invest. Với sự đầu tư nghiêm túc và chiến lược vào những giải pháp này, các dự án cao tầng của Văn Phú - Invest đã chứng minh khả năng vượt qua thử thách của thiên nhiên, không bị ảnh hưởng hay thiệt hại đáng kể từ những vấn đề phổ biến mà các công trình thường gặp phải khi đối mặt với gió bão.

Một trong những minh chứng rõ ràng nhất là dự án Văn Phú Victoria. Bên cạnh việc quy hoạch khoa học để ứng phó với nguy

Bên cạnh việc quy hoạch khoa học để ứng phó với nguy cơ ngập lụt tại khu vực, Văn Phú - Invest còn trang bị thêm hệ thống cửa chống ngập tiên tiến.

Văn Phú - Invest nghiên cứu kỹ lưỡng về khí hậu khu vực, hướng gió khi quyết định hướng của cả tòa nhà, cũng như từng căn hộ.

cơ ngập lụt tại khu vực, Văn Phú - Invest còn trang bị thêm hệ thống cửa chống ngập tiên tiến. Các giải pháp này đã phát huy hiệu quả vượt trội, giúp bảo vệ công trình và tài sản của cư dân một cách an toàn. Hay tại Vlasta - Sầm Sơn, Văn Phú - Invest xây dựng hệ thống sân hè tự thấm. Giải pháp này phát huy mạnh mẽ hiệu quả trong việc giải quyết một phần thoát nước khi mưa lớn, ngăn nguy cơ ngập lụt hoặc xói mòn. Do đó, dù dự án nằm sát bờ biển Nam Sầm Sơn nhưng không chịu thiệt hại đáng kể nào sau bão Yagi. Đồng thời, tận dụng lượng mưa lớn, sân hè tự thấm còn giữ lại được độ ẩm của nền đất và không khí trong khu vực, tạo sự mát mẻ và thuận lợi cho cây cỏ phát triển.

Văn Phú - Invest nghiên cứu kỹ lưỡng về khí hậu khu vực, hướng gió khi quyết định hướng của cả tòa nhà, cũng như từng căn hộ. Bên cạnh mục tiêu tối ưu khả năng đón gió tự nhiên, Văn Phú - Invest ý thức được rằng việc điều tiết tốc độ gió trong đô thị cũng rất quan trọng. Việc phân bổ công trình không hợp lý có thể tạo ra những vùng không khí ngột ngạt, oi bức, dẫn đến nền nhiệt tăng cao. Ngược lại, khi tính toán không chính xác có thể tạo ra những vùng hút gió, tăng nguy cơ rủi ro khi có bão. Vì thế, các chuyên gia Văn Phú - Invest đã quy hoạch đô thị một cách khoa học để hạn chế ảnh hưởng tiêu cực từ thiên tai.

Những kết quả này không chỉ khẳng định chất lượng, độ bền vững vượt trội của các dự án Văn Phú – Invest, mà còn làm nổi bật tầm quan trọng của việc chủ động triển khai các giải pháp chống chịu trong quá trình phát triển bất động sản. Đây chính là yếu tố then chốt để xây dựng những công trình bền vững, an toàn, mang lại sự an tâm và giá trị sống lâu dài cho cộng đồng cư dân.

Hướng tới tương lai, Văn Phú – Invest xác định một trong những mục tiêu quan trọng là không ngừng tiên phong trong việc nghiên cứu, dự đoán và ứng dụng các giải pháp chống chịu trước những rủi ro khó lường của biến đổi khí hậu. Cam kết này được thể hiện rõ nét qua việc phát triển các dự án đô thị và công trình có khả năng chống chịu, phục hồi nhanh chóng sau thiên tai, đồng thời đảm bảo cuộc sống an toàn và tiện nghi cho cư dân. Với tôn chỉ phát triển bất động sản "vị nhân sinh", Văn Phú – Invest mong muốn tạo ra những không gian sống không chỉ hiện đại, duy mỹ mà còn kiên cường, vững chãi, bảo vệ cuộc sống an sinh của cư dân trước mọi thách thức của thiên nhiên.

Đây không chỉ là lời hứa mà là hành động thiết thực, khẳng định sự chuyên tâm và tầm nhìn dài hạn của Văn Phú – Invest trong việc xây dựng một tương lai bất động sản bền vững, an toàn và đáng sống cho cộng đồng.

HƯỚNG TỚI NET ZERO

Với ý thức sâu sắc về trách nhiệm chung trong hành trình hướng tới một tương lai bền vững – nơi phát thải ròng bằng 0, Văn Phú – Invest khẳng định quyết tâm kiên định đồng hành cùng cộng đồng, không ngừng nỗ lực giảm thiểu phát thải trong toàn bộ chuỗi giá trị phát triển và xây dựng. Chúng tôi nhận thức sâu sắc rằng mục tiêu NetZero 2050 của Việt Nam, cũng như cam kết toàn cầu, đòi hỏi sự chung sức từ tất cả các bên, trong đó bao gồm vai trò quan trọng của các nhà phát triển bất động sản như Văn Phú – Invest. Đối với Văn Phú - Invest, phát triển bền vững không chỉ là một trách nhiệm với môi trường mà còn là một tầm nhìn chiến lược, là kim chỉ nam dẫn dắt mọi hoạt động của công ty.

Từ giai đoạn quy hoạch dự án, thiết kế kiến trúc, lựa chọn vật liệu đến vận hành công trình, mọi quyết định đều nhằm mục tiêu kiến tạo giá trị sống đích thực, bền vững và lâu dài – không chỉ cho cộng đồng cư dân hiện tại mà còn cho thế hệ tương lai. Mỗi dự án của Văn Phú – Invest đều phản ánh cam kết này qua việc áp dụng các giải pháp tiên tiến, nhằm tối ưu hóa năng lượng, tiết kiệm tài nguyên và giảm phát thải CO_2 ra ngoài môi trường.

Để hiện thực hóa mục tiêu NetZero, Văn Phú – Invest tiếp tục đẩy mạnh việc thiết kế và thi công các công trình xanh trong phần lớn các dự án của hệ thống. Chú trọng tối ưu hóa thiết kế quy hoạch vị trí trong không gian, kiến trúc để tận dụng tối đa ánh sáng, thông gió tự nhiên và đảm bảo điều kiện nhiệt độ đô thị, đồng thời ứng dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng cho công trình. Ví dụ như sử dụng 100% hệ thống điều hòa không khí hiệu suất cao; 100% ứng dụng giải pháp kính phù hợp hiệu quả năng lượng cần thiết. Ngoài ra, chúng tôi cam kết lựa chọn vật liệu xây dựng có "nhãn xanh" và thiết bị thân thiện với môi trường: sử dụng tối thiểu 20% gạch không nung cho tất cả các dự án và sử dụng thiết bị tiết kiệm nước cho toàn bộ công trình, ứng dụng công nghệ thông minh trong quản lý vận hành (hệ thống đo đếm PMS, quản lý BMS trong tòa nhà, hệ thống cảm biến chuyển động cho các khu vực công cộng, sử dụng bình nước nóng trung tâm, năng lượng mặt trời, thang máy hộp số vô cấp có chức năng tái tạo năng lượng,...).

Các dự án của Văn Phú – Invest đều hướng tới mục tiêu đạt chứng chỉ xanh từ các tổ chức quốc tế như EDGE, LOTUS, GREEN, MARK, LEED,.. Doanh nghiệp tuân thủ các quy định nghiêm ngặt, hướng tới bảo vệ môi trường: sử dụng công nghệ xây dựng bền vững, giảm mật độ xây dựng, tăng tỷ lệ cây xanh, có hệ thống xử lý nước thải và chất tải tối ưu, dễ dàng tiếp cận các phương tiện giao thông công cộng.

Không dừng lại ở những thành tựu hiện tại, Văn Phú – Invest chủ động nghiên cứu và cập nhật các tiêu chuẩn bền vững tiên tiến vào quy trình phát triển dự án, đảm bảo cung cấp những không gian sống xanh, khỏe mạnh và hòa hợp với thiên nhiên. Việc tích hợp yếu tố bền vững vào mọi giai đoạn đầu tư, từ quy hoạch tổng thể, thiết kế chi tiết đến lựa chọn vật liệu và công nghệ thi công là một phần không thể thiếu trong chiến lược phát triển của doanh nghiệp.

Chúng tôi cam kết không ngừng hoàn thiện và nâng cao các giải pháp bền vững để mang lại những sản phẩm bất động sản vị nhân sinh đích thực, nơi cuộc sống an lành, bền vững được vun đắp mỗi ngày

Sử dụng

100%

hệ thống điều hòa không khí hiệu suất cao

100%

ứng dụng giải pháp kính phù hợp hiệu quả năng lượng cần thiết

Sử dụng tối thiểu

20%

gạch không nung cho tất cả các dự án

Tổ chức & Nhân sự

CHIẾN LƯỢC VÀ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN NHÂN SỰ

Ở Văn Phú – Invest, nguồn nhân lực được xác định là một trong số những trụ cột chính yếu, nền tảng phát triển của doanh nghiệp. Chính vì vậy, công tác đầu tư phát triển Nguồn nhân lực luôn được Công ty chú trọng.

Đặc biệt trong giai đoạn chuẩn bị cho chiến lược dài hạn, Công ty xác định một số trọng tâm chính để phát triển nguồn nhân lực chất lượng và bền vững bao gồm:

Xây dựng văn hóa doanh nghiệp mạnh mẽ

Vị nhân sinh không chỉ là Thương hiệu Bất động sản mà Công ty hướng tới, Vị nhân sinh còn là triết lý sâu sắc mà Công ty muốn áp dụng để thiết lập Văn hóa doanh nghiệp Văn Phú. Thông qua việc Định hình giá trị cốt lõi của doanh nghiệp, của con người Văn Phú; Xây dựng một môi trường làm việc tích cực, tôn trọng, khuyến khích sự sáng tạo, đổi mới; và Nâng cao nhận diện thương hiệu tuyển dụng; Công ty đang từng bước khẳng định một Văn hóa doanh nghiệp Văn Phú rất riêng - nền tảng cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Năm 2024, Công ty triển khai rà soát và ban hành lại Bộ quy tắc ứng xử riêng biệt của Văn Phú – Invest, làm kim chỉ nam để mỗi Người Văn Phú làm việc và ứng xử với các mối quan hệ trong công việc.

Cũng trong năm 2024, một lần nữa Văn Phú – Invest được vinh danh ở hạng mục Top 100 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam – Khối Doanh nghiệp vừa và xếp thứ 5 trong ngành Bất động sản – Khối Doanh nghiệp vừa theo kết quả khảo sát của Anphabe – tổ chức uy tín hàng đầu về Giải pháp Thương hiệu Nhà tuyển dụng & Môi trường làm việc.

Đầu tư vào đào tạo và phát triển

Với quan điểm năng lực của đội ngũ cũng chính là Năng lực của tổ chức, Công ty luôn khuyến khích và đầu tư mạnh mẽ cho việc nâng cao năng lực của cán bộ nhân viên. Văn hóa học tập được lan tỏa khắp Công ty thông qua các chương trình đào tạo chuyên môn phong phú, được thiết kế riêng cho Văn Phú – Invest và ứng dụng các hình thức, phương pháp đào tạo đa dạng. Không dừng lại ở đó, Công ty còn đặc biệt chú trọng đến việc cải thiện sức khỏe thể chất, nâng cao tinh thần cho đội ngũ. Chúng tôi thường xuyên tổ chức các lớp Yoga, thiền định để giúp nhân viên giảm căng thẳng, tăng cường sức khỏe. Bên cạnh đó, các hoạt động thể thao như giải bóng đá, giải chạy cũng được tổ chức nhằm tạo môi trường giao lưu, rèn luyện sức khỏe cũng như tăng cường tinh thần đồng đội cho cán bộ nhân viên.

Ứng dụng công nghệ tiên tiến

Đứng trước xu thế chuyển đổi số trong công tác quản trị, Công ty đã tập trung đầu tư vào việc ứng dụng công nghệ để nâng cao hiệu quả quản lý, phát triển nguồn nhân lực. Trong năm qua, hệ thống quản lý kế hoạch công việc, quản lý nhân sự, quản lý năng lực trực tuyến được đưa vào thử nghiệm, vận hành đã giúp tự động hóa một số quy trình, thủ tục nhân sự của Công ty. Từ đó giúp rút ngắn thời gian tương tác giữa nhân sự với đầu mối Ban Quản trị nguồn nhân lực, góp phần giảm bớt các nội nghiệp phát sinh.

SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG VÀ LƯƠNG TRUNG BÌNH

Năm 2024, số lượng nhân sự công ty Văn Phú – Invest là

258 cán bộ

Độ tuổi Trung bình là

37,3

Trong đó Thâm niên trung bình của nhân sự

4,4 năm

Cơ cấu nhân sự theo phân cấp Quản lý – Nhân viên

Cán bộ quản lý
65

Nhân viên
193

Cán bộ quản lý Nhân viên

CÁC CHÍNH SÁCH NGƯỜI LAO ĐỘNG

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khoẻ, an toàn và phúc lợi của người lao động: Công ty luôn quan tâm đến quyền lợi và chăm lo đời sống cho CBNV, đảm bảo mọi điều kiện làm việc tốt nhất nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn cũng như các chính sách phúc lợi, tưởng thưởng xứng đáng, công bằng với mức độ cống hiến.

Chế độ làm việc

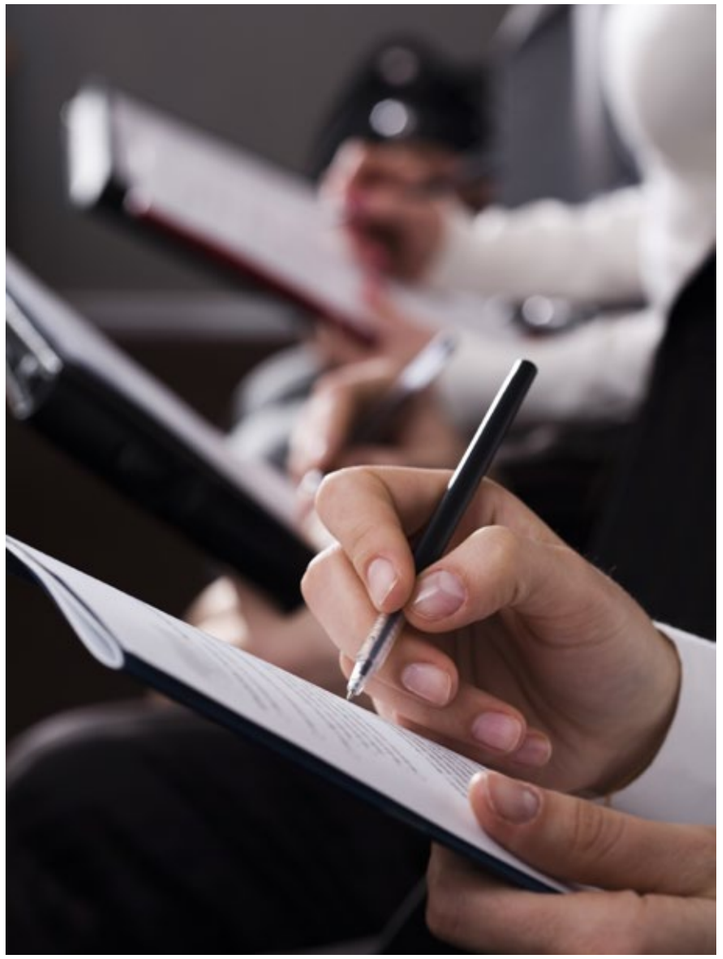
08 h/ngày

05 ngày/tuần

- **Chế độ làm việc:** 8h/ngày, 5 ngày/tuần và được hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động về nghỉ lễ, nghỉ phép và các chế độ khác.
- **Điều kiện làm việc:** Người lao động được làm việc trong văn phòng thiết kế chuyên nghiệp, hiện đại; Được bố trí đầy đủ trang thiết bị làm việc và tạo điều kiện hỗ trợ tối đa trong suốt quá trình làm việc. CBNV được bố trí ăn trưa tại công ty, tham gia các chương trình rèn luyện sức khỏe thông qua CLB tập Yoga miễn phí, các hoạt động thể thao ngoài trời và tại công ty.
- **Lương thưởng và bảo hiểm:** Công ty luôn thực hiện đúng chính sách lương, thưởng, chế độ bảo hiểm theo quy định của Luật Lao động. Đồng thời có cơ chế trả lương linh hoạt, lương cố định kết hợp trả lương căn cứ vào năng lực và hiệu suất công việc (KPIs) của CBNV nhằm đáp ứng mức lương cạnh tranh trên thị trường và tạo điều kiện để CBNV gắn bó, phát triển.
- **Chính sách phúc lợi:** Văn Phú – Invest đặc biệt quan tâm đến các chính sách phúc lợi và chăm lo mọi mặt đời sống của người lao động. CBNV được mua nhà ở của công ty với chính sách ưu đãi, được tham gia đầy đủ các chương trình du xuân, nghỉ mát; chương trình chăm sóc sức khỏe toàn diện cho CBNV; các ngày Lễ tết, Trung thu, Quốc tế phụ nữ, tặng quà và tặng ngày nghỉ hưởng nguyên lương vào sinh nhật CBNV... Chính sách thăm hỏi, ốm đau, hiếu hỉ, khám sức khỏe định kỳ hàng năm được công ty duy trì thường xuyên.

CÁC CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO PHÁT TRIỂN

Tại Văn Phú – Invest, đào tạo luôn là một trong những hoạt động được ưu tiên, đầu tư để xây dựng nên một đội ngũ chất lượng, chuyên tâm. Với chiến lược phát triển nguồn nhân lực và lộ trình đào tạo bài bản, tiêu chuẩn, Công ty thúc đẩy văn hóa học tập thông qua các chương trình đào tạo phong phú, có nội dung được thiết kế riêng cho Văn Phú – Invest và các hình thức, phương pháp đào tạo đa dạng. Đặc biệt, với mục tiêu duy trì phát triển năng lực lãnh đạo, đội ngũ lãnh đạo, quản lý của Văn Phú – Invest chuyên sâu; đẩy mạnh các chương trình đào tạo chuyên môn cho CBNV đáp ứng mục tiêu chung của Công ty với tổng số giờ đào tạo trong năm 2024 là 8,493 giờ, tương đương trung bình là 33h/CBNV, với mức độ hài lòng trung bình của các chương trình đào tại là 95%. Các chương trình Lãnh đạo tạo ảnh hưởng, phát triển năng lực lãnh đạo, các chương trình workshop/hội thảo chiến lược, ... đã gắn kết và thu hút các Lãnh đạo tham gia, nỗ lực thay đổi, phát triển bản thân cùng quá trình chuyển đổi của cả tổ chức



Tổng số giờ đào tạo trong năm 2024 là

8.493 giờ

Tương đương trung bình là

33 h/CBNV

Với mức độ hài lòng trung bình của các chương trình đào tại là

95 %

MỘT SỐ CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO NỔI BẬT

Chương trình đào tạo	Mục tiêu	Kết quả
Chương trình đào tạo Phương pháp, tài liệu, công cụ quản lý Văn bản quy phạm nội bộ	Chương trình được tổ chức nhằm đào tạo cho học viên hiểu rõ phương pháp xây dựng các loại văn bản nội bộ, sử dụng được phần mềm visio và ứng dụng văn bản quy phạm nội bộ để triển khai công việc.	Hoàn thành đào tạo và hướng dẫn sau đào tạo, ghi nhận 100% CBNV ứng dụng được kiến thức đào tạo.
Chương trình đào tạo Quản lý dự án	Chương trình được tổ chức nhằm trang bị cho học viên các kiến thức nền tảng về quản lý dự án, cách thức lập kế hoạch và thực hiện, kiểm soát các công việc của dự án.	Hoàn thành đào tạo, cập nhật kiến thức quản lý dự án quốc tế (PMP) tới đầu mối của hầu hết các đơn vị nghiệp vụ.

Cơ cấu nhân sự Văn Phú theo trình độ chuyên môn

Đại học và trên đại học	170
Cao đẳng, trung cấp, nghiệp vụ	37
Lao động phổ thông	51

Cơ cấu nhân sự Văn Phú theo giới tính

Nam	137
Nữ	121

Cơ cấu nhân sự Văn Phú theo độ tuổi

Dưới 30 tuổi	46
Từ 30 đến dưới 40 tuổi	113
Từ 40 đến dưới 50 tuổi	75
Từ 50 tuổi đến dưới 60 tuổi	23
Trên 60 tuổi	01

Xã hội

Ngay từ những ngày đầu thành lập, Văn Phú - Invest đã xác định phát triển bền vững không chỉ là tạo dựng những công trình chất lượng và thực hiện trách nhiệm với môi trường mà còn là cam kết với cộng đồng và xã hội. Với triết lý vị nhân sinh, lấy Con Người làm trọng tâm trong mọi hoạt động, chúng tôi luôn coi việc góp phần vào an sinh xã hội là một phần không thể thiếu trong văn hóa doanh nghiệp. Thay vì chỉ kiến tạo những dự án bất động sản khô cứng, đơn lẻ, Văn Phú - Invest mong muốn xây dựng nền tảng nhân văn, nhân ái; hướng đến tầm nhìn xây dựng những cộng đồng dân cư văn minh, hạnh phúc, thịnh vượng và bền vững qua nhiều thế hệ bằng sự chuyên tâm gắn kết không gian, gắn kết con người.

Trong năm 2024, bằng sự tăng trưởng từ hoạt động kinh doanh, Văn Phú - Invest không ngừng đóng góp vào thịnh vượng chung của quốc gia. Bên cạnh đó, Văn Phú – Invest tiếp tục khẳng định cam kết mạnh mẽ với trách nhiệm xã hội thông qua việc dành nhiều tâm huyết và ngân sách đáng kể cho các hoạt động an sinh xã hội, đền ơn đáp nghĩa, đóng góp cho sự nghiệp xây dựng và bảo vệ Tổ quốc trong tình hình mới. Doanh nghiệp dành sự quan tâm đặc biệt cho các quỹ hỗ trợ, chương trình từ thiện và sáng kiến cộng đồng.

Các hoạt động tổng thể và dài hạn trên khắp cả nước được thực hiện như ủng hộ Quỹ vì người nghèo, Quỹ hỗ trợ tài năng trẻ Việt Nam, Quỹ bảo trợ trẻ em thành

Với triết lý vị nhân sinh, lấy Con Người làm trọng tâm trong mọi hoạt động, chúng tôi luôn coi việc góp phần vào an sinh xã hội là một phần không thể thiếu trong văn hóa doanh nghiệp.

Doanh nghiệp dành sự quan tâm đặc biệt cho các quỹ hỗ trợ, chương trình từ thiện và sáng kiến cộng đồng.

phố Hà Nội hay các hoạt động xây trường, trao quà tết, ủng hộ đồng bào miền Trung bị ảnh hưởng bởi thiên tai, với tổng trị giá hàng tỷ đồng. Đối với gia đình các cán bộ nhân viên bị ảnh hưởng bởi bão Yagi, bên cạnh sự hỗ trợ về mặt kinh tế, các đại diện của Văn Phú - Invest đã trực tiếp thăm hỏi, động viên, đồng hành về mặt tinh thần và chung tay khắc phục hậu quả sau bão. Những hoạt động này không chỉ góp phần hỗ trợ cộng đồng trong thời điểm khó khăn mà còn mang lại niềm tin, sự gắn kết, nâng cao giá trị cuộc sống cho tất cả mọi người.

Đặt trong bối cảnh khó khăn của thị trường vào năm 2024, những bước đi này càng nhấn mạnh nỗ lực của Văn Phú - Invest trong việc chú trọng phát triển cộng đồng và theo đuổi các giá trị bền vững. Đồng thời, đây là minh chứng cho cam kết lâu dài của Văn Phú – Invest trong việc hướng tới mục tiêu "vị nhân sinh" – lấy Con Người làm trọng tâm trong mọi hành động. Chúng tôi hướng tới xây dựng một tương lai bền vững, nơi con người không chỉ sống trong những không gian hiện đại, tiện nghi, mà còn được chăm sóc, bảo vệ và phát triển trong một cộng đồng nhân ái, gắn kết và tương lai an lành, thịnh vượng.

CHƯƠNG

06

Báo cáo tài chính

126 Thông tin chung
128 Báo cáo của ban Tổng Giám đốc
129 Báo cáo kiểm toán độc lập
130 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
134 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
135 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
137 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm 2024, các chi phí dịch vụ chuyên nghiệp với các thành viên trong mạng lưới các công ty EY toàn cầu ("các Công ty EY") của Công ty và các công ty con cho năm 2024 là 1.940.000.000 VNĐ (bằng chữ: Một tỷ chín trăm bốn mươi triệu đồng chẵn.)

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

Thông tin chung

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 là Ông Tô Như Toàn, Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

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.

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

Báo cáo kiểm toán độc lập

Số tham chiếu: 12301309/E-68410558-HN

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.

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 Trường
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

B01-DN/HN

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)

B01-DN/HN

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)

B01-DN/HN

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)

B01-DN/HN

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	Trần Mỹ Yến	Lâm Hoàng Đăng
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

B02-DN/HN

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**

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 lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

B03-DN/HN

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**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		38.255.876.893	47.821.397.833
03	(Hoàn nhập dự phòng)/ Các khoản dự phòng		(3.778.301.475)	3.573.211.414
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(353.271.239.327)	(130.452.259.937)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	29	193.395.030.353	464.642.222.118
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**

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

B03-DN/HN

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*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	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**

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

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 chuyển nhượng 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 chuyển nhượng 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)

B09-DN/HN

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:

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
01	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
02	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
03	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
04	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
05	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
06	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
07	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	93,69%	98,16%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
08	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
09	Công ty Cổ phần 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)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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.

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

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.

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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)

3.3. 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 cấn 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)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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)

3.8. 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.

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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)

3.10. 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.

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

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 cấn 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.

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 cấn 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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 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.

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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)

3.17. 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.

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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)

3.19. GHI NHẬN DOANH THU (tiếp theo)

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.

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.

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)

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.

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)

B09-DN/HN

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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)

4.2. 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.

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 nắm 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)

B09-DN/HN

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)

B09-DN/HN

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)

B09-DN/HN

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 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 kí quỹ tại Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Cần Thơ bảo đảm thực hiện dự án Khu đô thị mới Cồn Khương.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

9. Phải thu khác (tiếp theo)

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**

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)**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

11. Hàng tồn kho (tiếp theo)

(*) 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.

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

13. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*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
- Tăng 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)

B09-DN/HN

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

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 m^2 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)

B09-DN/HN

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 dở 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 Ái 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.

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 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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 Phù Chẩn, 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 Hoà, 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)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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 In và Văn hóa phẩm*	*Công ty TNHH BT Hà Đông*	*Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú*	*Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland*	*Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ*	*Công ty TNHH An Biên Golf and Resort*	*Công ty Cổ phần Logistics LSH*	*Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:											
Số đầu 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	367.500.000.000	202.370.000.000	244.800.000.000	10.000.000.000	1.636.134.660.272
- Thay đổi do thoái vốn	-	-	-	-	-	-	-	(202.370.000.000)	-	-	(202.370.000.000)
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	367.500.000.000	-	244.800.000.000	10.000.000.000	1.433.764.660.272
Phần 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	106.448.630.496
- Thay đổi do thoái vốn	-	-	-	-	-	-	-	(576.493.606)	-	-	(576.493.606)
- Cổ tức lợi nhuận được chia	(700.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(700.000.000)
- Phần 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	-	53.316.082.235
Số cuối năm	965.944.534	153.728.724.120	(3.051.492.861)	-	(3.871.123.647)	(1.443.291.144)	12.058.048.335	-	68.847.163	32.562.625	158.488.219.125
Giá trị còn lại											
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	1.742.583.290.768
Số cuối năm	278.972.344.534	317.515.124.120	30.726.010.314	58.394.357.097	183.628.876.353	88.556.708.856	379.558.048.335	-	244.868.847.163	10.032.562.625	1.592.252.879.397

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**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

	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*	*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**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Tăng/(giảm) do thoái vốn/ mua công ty con*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
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)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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**
Trong đó:		
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)

B09-DN/HN

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 sàn 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%

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

24. Vay

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số đầu năm*		*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*	
		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	*24.1*	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 ngân hàng dài hạn đến hạn trả	*24.2*	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	*24.3*	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	*24.4*	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	*24.5*	731.140.249.737	731.140.249.737	67.621.000.251	(798.761.249.988)	-	-
Vay bên liên quan	*34*	-	-	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	*24.2*	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	*24.3*	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	*24.4*	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**
TỔNG CỘNG		**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**

24.1 CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN NGÂN HÀNG

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**			

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	480.402.758.665	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	*678.293.091.624*			
Vay dài hạn	*2.232.000.548.978*			

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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 sàn 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.

(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 bao 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, phương la 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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:

	Số cuối năm (VND)	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*
Ngắn hạn			
Vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	28.900.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2025	9,3%
Vay ngắn hạn từ các cá nhân	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%
Các khoản vay cá nhân dài hạn đến hạn trả	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**		

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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:

Đơn vị tính: VND

	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**

25. Dự phòng phải trả dài hạn

Số dư 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

26. Vốn chủ sở hữu

26.1. TÌNH HÌNH TĂNG, GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ							
	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*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
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 chuyển đổi (ii)	296.501.920.000	574.656.557.853	(72.397.227.865)	-	-	-	-	798.761.249.988
- Mua công ty con	-	-	-	-	-	-	350.000.000	350.000.000
- 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

(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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

26. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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)

B09-DN/HN

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*

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

27. Doanh thu (tiếp theo)

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**

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**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

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**

31. Thu nhập và chi phí khác

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
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**

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

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
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**

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
Các khoản điều chỉnh:		
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**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

33. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

33.2. 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.

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)

B09-DN/HN

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. LỖ 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 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 31/12/2023*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023*
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.

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 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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)

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 doanh	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)

B09-DN/HN

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:

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

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	
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

		Thu nhập	
Tên	*Chức vụ*	*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 Uỷ 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*
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)

B09-DN/HN

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 gia 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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):

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 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 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)

B09-DN/HN

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

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 2023 là 416,4 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 580,95 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)

B09-DN/HN

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

38. 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.

Nguyễn Thế Quân	Trần Mỹ Yến	Lâm Hoàng Đăng
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2025