

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 3
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
3. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	6 - 9
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	11 - 12
6. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	13 - 36

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

Khái quát về Công ty

Công ty là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102294285, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 6 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 07 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
- Điện thoại : 024 3783 5757
- Fax : 024 3783 5656

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Kinh doanh Bất động sản, thương mại và cho thuê văn phòng.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2022
Ông Bùi Việt Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 9 năm 2024
Ông Phan Anh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 9 năm 2024
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 05 tháng 9 năm 2024
Ông Ngô Đức Tâm	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 05 tháng 9 năm 2024

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Mai Kiên	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 9 năm 2024
Ông Phan Anh Tuấn	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 05 tháng 9 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Miên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 12 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Liễu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 9 năm 2024
Bà Phạm Thanh Huyền	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 05 tháng 9 năm 2024

Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 06 tháng 9 năm 2024
Ông Phan Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 9 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2024
Bà Khương Thị Hường	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 3 năm 2025
Bà Nguyễn Phương Ngân	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 03 tháng 3 năm 2025

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trương Quang Minh – Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2022).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn 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;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm 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, 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 Hội đồng quản trị,

Chủ tịch



Trương Quang Minh

Ngày 16 tháng 7 năm 2025

Số: 2.0469/25/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 16 tháng 7 năm 2025, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh V.16b và VI.4 Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đang ghi nhận “Chi phí phải trả dài hạn” tại ngày 31/12/2024 và “Chi phí tài chính” năm 2024 đối với khoản phí quản lý tài khoản phải trả Ngân hàng TMCP Tiên Phong (“TP Bank”), số tiền 86.305.479.452 VND. Theo thỏa thuận với TP Bank, phí quản lý tài khoản được tính từ ngày 17/3/2023, trên cơ sở số dư nợ gốc thực tế đầu kỳ tính phí theo các hợp đồng Công ty vay TP Bank (số 03/2023 và 06/2023); thời hạn thanh toán phí quản lý sẽ được TP Bank thông báo bằng văn bản Thông Báo Phí tới khách hàng. Chúng tôi chưa được cung cấp các văn bản Thông Báo Phí cho các kỳ tính phí năm 2023 và năm 2024 (nếu có), đồng thời, không thực hiện được thủ tục gửi thư xác nhận cho TP Bank liên quan đến khoản phí quản lý này. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính chính xác của số liệu này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.485.149.108.116	3.340.435.937.866
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.246.329.052	19.431.155.544
1. Tiền	111		1.246.329.052	17.791.155.544
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.640.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		292.000.000	292.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		292.000.000	292.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.847.851.071.003	1.765.141.831.440
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	46.570.247.397	13.060.634.908
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	225.247.627.667	246.249.563.753
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	1.041.658.175.145	1.036.067.388.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	534.474.138.532	469.863.362.517
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(99.117.738)	(99.117.738)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	1.628.000.639.487	1.541.591.031.597
1. Hàng tồn kho	141		1.628.884.401.142	1.542.474.793.252
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(883.761.655)	(883.761.655)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.759.068.574	13.979.919.285
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		263.337	1.262.875.764
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.758.805.237	7.556.164.003
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	5.160.879.518
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		684.369.901.866	1.634.916.079.871
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		145.003.000.000	145.003.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	145.003.000.000	145.003.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		35.190.860.515	40.697.884.488
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	24.246.503.653	29.430.376.866
Nguyên giá	222		37.191.829.047	41.254.600.317
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.945.325.394)	(11.824.223.451)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	10.944.356.862	11.267.507.622
Nguyên giá	228		15.592.024.335	15.592.024.335
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.647.667.473)	(4.324.516.713)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	10.301.087.307	8.819.055.651
Nguyên giá	231		18.833.581.928	14.770.810.658
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.532.494.621)	(5.951.755.007)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		35.049.584.910	999.897.452.883
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2	35.049.584.910	999.897.452.883
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		458.825.369.134	440.498.686.849
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	317.535.892.984	282.228.420.842
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.12	141.289.476.150	158.270.266.007
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.169.519.009.982	4.975.352.017.737

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		4.079.002.510.910	4.729.331.515.945
I. Nợ ngắn hạn	310		2.905.292.017.911	1.963.267.431.866
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	153.105.994.153	113.002.175.426
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	1.295.950.533.565	1.268.322.867.624
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	36.346.066.455	29.551.655.264
4. Phải trả người lao động	314		1.773.955.451	2.162.792.729
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16a	233.082.628.725	1.839.755.103
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	249.482.608.446	187.935.690.878
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	933.957.423.480	358.853.687.206
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.592.807.636	1.598.807.636
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.173.710.492.999	2.766.064.084.079
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16b	120.777.043.892	141.417.445.497
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	26.405.500.000	452.922.465.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	874.196.647.795	1.998.335.387.795
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.19	152.331.301.312	173.388.785.787
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		90.516.499.072	246.020.501.792
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	90.516.499.072	246.020.501.792
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		380.000.000.000	380.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		380.000.000.000	380.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(4.034.545.455)	(4.034.545.455)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.412.975.001	4.412.975.001
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(290.018.919.721)	(134.514.913.930)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(134.514.913.930)	(134.514.913.930)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(155.504.005.791)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		156.989.247	156.986.176
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.169.519.009.982	4.975.352.017.737

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng



Khương Thị Hương



Lập, ngày 16 tháng 7 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trương Quang Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL.1	194.912.762.450	310.792.902.944
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		194.912.762.450	310.792.902.944
4. Giá vốn hàng bán	11	VL.2	184.593.861.420	296.798.736.051
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.318.901.030	13.994.166.893
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL.3	169.965.915.300	46.864.671.065
7. Chi phí tài chính	22	VL.4	316.091.818.208	169.858.758.039
Trong đó: chi phí lãi vay	23		208.273.063.932	151.846.747.846
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		4.053.056.287	(3.826.237.223)
8. Chi phí bán hàng	25		316.262.880	1.275.376.210
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL.5	41.425.421.352	31.228.907.265
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(173.495.629.823)	(145.330.440.779)
11. Thu nhập khác	31		136.367.435	3.784.676.253
12. Chi phí khác	32		1.369.840.256	557.758.552
13. Lợi nhuận khác	40		(1.233.472.821)	3.226.917.701
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(174.729.102.644)	(142.103.523.078)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1.832.384.551	469.043.408
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(21.057.484.475)	21.169.900.941
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(155.504.002.720)	(163.742.467.427)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(155.504.005.791)	(163.744.481.862)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.071	2.014.435
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL.6	(4.092)	(4.309)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VL.6	(4.092)	(4.309)

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng

Khuong Thị Hường

Lập, ngày 16 tháng 7 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trương Quang Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(174.729.102.644)	(142.103.523.078)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	21.005.782.174	14.760.155.003
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(174.018.971.587)	(43.388.729.541)
- Chi phí lãi vay	06 VI.4	208.273.063.932	151.846.747.846
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(119.469.228.125)	(18.885.349.770)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.589.503.859)	(219.702.279.573)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(86.409.607.890)	(97.827.037.933)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(206.917.162.796)	115.717.951.661
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(34.044.859.715)	(99.174.614.060)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(116.030.499.196)	(10.255.605.342)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.15	(465.787.800)	(7.644.385.745)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(6.000.000)	(89.100.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(564.932.649.381)	(337.860.420.762)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	-	(1.496.852.081)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	2.420.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(85.000.000.000)	(134.189.509.059)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	79.409.212.855	389.098.802.111
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(2.033.404.730.183)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.079.621.009.987	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.732.603.773	10.967.127.302
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.083.762.826.615	(1.766.605.161.910)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	547.884.383.000	2.875.696.136.247
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(1.084.899.386.726)	(761.655.713.498)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(537.015.003.726)	2.114.040.422.749
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(18.184.826.492)	9.574.840.077
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	19.431.155.544	9.856.315.467
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	1.246.329.052	19.431.155.544

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng

Khương Thị Hường

Lập, ngày 16 tháng 7 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trương Quang Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, thương mại và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Kinh doanh Bất động sản, thương mại và cho thuê văn phòng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng. Riêng hoạt động kinh doanh Bất động sản có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường trên 12 tháng.

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

Tháng 12/2024, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vương với giá trị chuyển nhượng 1.080.000.000.000 VND, ghi nhận lãi 124.953.115.935 VND (xem thuyết minh số V.2 và VI.3).

6. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 02 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

6a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Thoái đầu tư và mất quyền kiểm soát

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 02A/2024/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 05/9/2024, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vương cho Công ty Cổ phần Mê Linh Homes (tên cũ là Công ty Cổ phần VNC Construction). Giá chuyển nhượng trên cơ sở thỏa thuận của các bên là 1.080.000.000.000 VND. Ngày 24 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng nhằm tái cấu trúc danh mục đầu tư của Công ty sau khi Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H không còn là bên liên quan của Công ty kể từ ngày 06/9/2024.

Tài sản và nợ phải trả của công ty con tại ngày thoái vốn như sau:

	Cộng
Tài sản	671.972.338.262
Tiền và các khoản tương đương tiền	378.990.013
Trả trước cho người bán	28.280.448
Thuế GTGT được khấu trừ	22.403.553
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	671.541.180.000
Chi phí trả trước dài hạn	1.484.248
Nợ phải trả	14.285.198.457
Phải trả người bán ngắn hạn	18.275.850
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.833.437
Phải trả người lao động	125.376.135
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.314.377.752

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Cộng
Phải trả ngắn hạn khác	799.335.283
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12.020.000.000
Tài sản thuần	657.687.139.805
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (0%)	-
Tài sản thuần chuyển nhượng	657.687.139.805

Lãi liên quan đến thoái vốn tại công ty con như sau:

	Cộng
Giá chuyển nhượng	1.080.000.000.000
Giá trị tài sản thuần chuyển nhượng	(657.687.139.805)
Giá trị còn lại của chênh lệch đánh giá lại tài sản	(290.453.335.596)
Xóa khoản lãi từ kết quả kinh doanh của công ty liên kết của công ty con, trước đây đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu	(6.906.408.664)
Lãi-thoái-vốn	124.953.115.935

Tiền thu thuần từ việc thoái vốn tại công ty con:

Thu bằng tiền	1.080.000.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền tại công ty con tại ngày chuyển nhượng	(378.990.013)
Tiền thu thuần	1.079.621.009.987

6b. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải ⁽¹⁾	Khối Hà My Đông A, phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh Bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Tầng 14, tòa nhà Vincom, 72 Lê Thánh Tôn, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	100%	100%	100%	100%

⁽¹⁾ Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải bao gồm tỷ lệ do Công ty nắm giữ trực tiếp và tỷ lệ nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends.

6c. Danh sách Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tập đoàn chỉ đầu tư vào công ty liên kết là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam có trụ sở chính tại Xóm Đoàn Kết 1, xã Quang Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là đầu tư kinh doanh Bất động sản. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Tập đoàn tại công ty liên kết này là 35% (không thay đổi so với số đầu năm).

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn có 65 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 68 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các Công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Nhà trường có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Báo cáo tài chính của Tập đoàn và các Công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của Công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính của Công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa Tập đoàn và Công ty con, giữa các Công ty con, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của Công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

3. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

5. Các khoản phải thu

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí trả trước này 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 của Tập đoàn chủ yếu bao gồm:

Chi phí công cụ, dụng cụ

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

Chi phí bán hàng Bất động sản

Chi phí bán hàng liên quan đến Bất động sản như chi phí môi giới, hỗ trợ lãi suất, Marketing, quảng cáo,.... Các chi phí này được phân bổ vào Kết quả kinh doanh khi bàn giao Bất động sản cho khách hàng.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	17 - 30
Máy móc và thiết bị	10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 - 7
Thiết bị, dụng cụ quản lý	6 - 10

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn là quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 48 năm.

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà và quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà và quyền sử dụng đất	17,5
Tài sản đi kèm với nhà	10

11. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp 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 Tập đoàn 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 đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tiền lãi

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

15. Chi phí đi vay

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

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

16. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoán, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

18. Bên liên quan

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

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

19. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Hoạt động của Tập đoàn trong năm chủ yếu là kinh doanh thương mại và dịch vụ trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày Báo cáo theo bộ phận.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	429.029.445	4.068.587.594
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	817.299.607	13.722.567.950
Các khoản tương đương tiền	-	1.640.000.000
Cộng	1.246.329.052	19.431.155.544

2. Đầu tư vào Công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	35.000.000.000	49.584.910	35.049.584.910	35.000.000.000	51.110.130	35.051.110.130
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	-	-	-	671.541.180.000	293.305.162.753	964.846.342.753
Cộng	35.000.000.000	49.584.910	35.049.584.910	706.541.180.000	293.356.272.883	999.897.452.883

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Giá trị phần chuyển nhượng	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	35.051.110.130	(1.525.220)	-	35.049.584.910
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	964.846.342.753	4.054.581.507	(968.900.924.260)	-
Cộng	999.897.452.883	4.053.056.287	(968.900.924.260)	35.049.584.910

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)*Tình hình hoạt động của công ty liên kết*

Công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với công ty liên kết

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam		
Lãi cho vay	80.219.179	120.000.003
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land		
Doanh thu cho thuê văn phòng	454.972.584	554.463.772
Lãi cho vay	654.848.620	1.154.143.724

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	-	808.636.998
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	-	420.227.237
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	-	23.107.412
Công ty Cổ phần Bất động sản AIC	-	304.357.348
Công ty Cổ phần Tây Bắc Thăng Long	-	60.945.001
Phải thu các khách hàng khác	46.570.247.397	12.251.997.910
Công ty TNHH Một thành viên Fonte Việt Nam	12.465.829.145	-
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	21.771.934.871	4.828.230.775
Các khách hàng khác	12.332.483.381	7.423.767.135
Cộng	46.570.247.397	13.060.634.908

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho các bên liên quan	-	175.541.323.834
Công ty Cổ phần Mê Linh Homes	-	175.541.323.834
Trả trước cho người bán khác	225.247.627.667	70.708.239.919
Công ty Cổ phần Mê Linh Homes	175.541.323.834	-
Công ty Cổ phần THH Decor	23.554.145.000	23.554.145.000
Các nhà cung cấp khác	26.152.158.833	47.154.094.919
Cộng	225.247.627.667	246.249.563.753

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	2.000.000.000	551.637.388.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	-	16.357.288.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	-	510.280.100.000
Công ty Cổ phần Mê Linh Homes	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Tây Bắc Thăng Long	-	3.000.000.000
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	1.039.658.175.145	484.430.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	510.280.100.000	-
Bà Phạm Thị Hạnh	280.000.000.000	280.000.000.000
Cho các tổ chức và cá nhân khác vay, mượn	249.378.075.145	204.430.000.000
Cộng	1.041.658.175.145	1.036.067.388.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trong đó:		
Số đã thu hồi đến thời điểm báo cáo này:	347.312.973.991	
Số bù trừ với khoản vay cùng đối tượng:	303.596.354.867	
Số còn lại chưa thu hồi:	390.748.846.287	

Các khoản cho vay có thời hạn từ 6-12 tháng với lãi suất 4%/năm. Một số khoản cho vay có tài sản đảm bảo.

6. Phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	29.235.430.141	-	32.985.359.843	-
Ông Trương Quang Minh - Tạm ứng thực hiện dự án	29.000.000.000	-	-	-
Phải thu lãi cho vay	235.430.141	-	32.985.359.843	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	235.430.141	-	155.210.962	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	-	-	1.289.807.834	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	-	-	29.792.341.047	-
Công ty Cổ phần Mê Linh Homes	-	-	1.589.041.096	-
Công ty Cổ phần Tây Bắc Thăng Long	-	-	158.958.904	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	505.238.708.391	(99.117.738)	436.878.002.674	(99.117.738)
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Amber				
- Ủy thác đầu tư ⁽ⁱ⁾	275.000.000.000	-	275.000.000.000	-
Tạm ứng	26.036.000.000	-	4.867.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Ký quỹ ⁽ⁱⁱ⁾	84.155.898.007	-	119.229.572.093	-
Ký quỹ, ký cược khác	1.038.000.000	-	1.049.000.000	-
Phải thu lãi cho vay	96.324.463.681	-	28.948.614.182	-
Bà Phạm Thị Hạnh - Lãi hợp tác đầu tư	5.787.671.233	-	7.287.671.233	-
Dự thu lãi tiền gửi	654.275.795	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	16.242.399.675	(99.117.738)	496.145.166	(99.117.738)
Cộng	534.474.138.532	(99.117.738)	469.863.362.517	(99.117.738)

Trong đó:

Tổng số dư lãi cho vay, hợp tác đầu tư:	102.347.565.055
Số đã thu hồi đến thời điểm báo cáo này:	17.776.176.490
Số bù trừ với khoản vay cùng đối tượng	37.159.466.143
Số còn lại chưa thu hồi:	47.411.922.422

⁽ⁱ⁾ Khoản tiền Tập đoàn ủy thác đầu tư cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Amber theo Hợp đồng quản lý danh mục đầu tư ngày 29/6/2021 và các phụ lục kèm theo. Mục đích ủy thác: Quản lý và thực hiện các hoạt động đầu tư theo danh mục được Tập đoàn chấp thuận. Thời hạn ủy thác đến tháng 6 năm 2025, phí ủy thác 0,65%/năm. Tập đoàn được hưởng toàn bộ phần lợi nhuận phát sinh từ Danh mục đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoan, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

(ii) Các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong được dùng để cầm cố, ký quỹ để ký quỹ, bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay của khách hàng mua bất động sản của Tập đoàn và đảm bảo cho các quyền và lợi ích của bên thứ ba.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long – Bên liên quan ⁽ⁱ⁾	145.000.000.000	-	145.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	3.000.000	-	3.000.000	-
Cộng	145.003.000.000	-	145.003.000.000	-

(i) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư ký ngày 28/6/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long (“Bên A”) góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (“Bên B”). Mục đích hợp tác thực hiện Dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Tổng vốn đầu tư dự án là 4.896.763.000.000 VND, trong đó Bên A góp 4.751.763.000.000 VND bằng tài sản, Bên B góp 145.000.000.000 VND bằng tiền. Thời hạn hợp tác: 50 năm kể từ ngày ký quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh lần 1; Sau 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng, Bên B có quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Phân chia lợi nhuận: Chia hàng năm kể từ khi dự án hoàn thành và đi vào hoạt động. Tỷ lệ chia lợi nhuận cố định 98:2 cho suốt thời hạn hợp đồng (Bên A 98%; Bên B 2%).

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	199.769.129	-	199.769.129	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.614.939.196.363	(883.761.655)	1.529.636.644.640	(883.761.655)
Dự án Grand Mercure Hội An ⁽ⁱ⁾	1.595.293.991.563	-	1.509.991.439.840	-
Tầng 2, nhà CT2 Dự án Khu Văn phòng và Nhà ở 536A Minh Khai ⁽ⁱⁱ⁾	18.761.443.145	-	18.761.443.145	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang khác	883.761.655	(883.761.655)	883.761.655	(883.761.655)
Hàng hóa	13.745.435.650	-	12.638.379.483	-
Cộng	1.628.884.401.142	(883.761.655)	1.542.474.793.252	(883.761.655)

(i) Dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (tên thương mại là Dự án Grand Mercure Hội An). Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 13/11/2012, điều chỉnh lần thứ 3 ngày 14/7/2022. Thời hạn thực hiện dự án 50 năm từ ngày 13/11/2012 với tổng vốn đầu tư 2.772.730.415.650 VND. Diện tích sử dụng đất: 70.163 m². Quy mô dự án: Toàn khu du lịch gồm 4 khu chức năng chính: Khu công trình có chức năng hỗn hợp (785 phòng) gồm: khách sạn và căn hộ du lịch (trong đó có 392 phòng khách sạn và 393 căn hộ du lịch); Khu biệt thự du lịch: 118 căn với tầng cao xây dựng từ 2 - 3 tầng; Khu cây xanh mặt nước, không gian cảnh quan; Khu Công trình phụ trợ khác: Bãi xe, khu vực hạ tầng kỹ thuật, nhà chòi, cầu lạc bộ biển, bể bơi.

(ii) Quyền tài sản liên quan đến mặt bằng tầng 2 CT2 – Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng (xem thuyết minh số V.18).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	27.821.528.825	4.739.633.998	3.513.112.364	5.180.325.130	41.254.600.317
Phân loại lại	(4.062.771.270)	-	-	-	(4.062.771.270)
Số cuối năm	23.758.757.555	4.739.633.998	3.513.112.364	5.180.325.130	37.191.829.047
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	310.835.690	1.252.850.909	360.257.854	1.923.944.453
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	9.038.758.618	310.835.690	2.136.247.135	338.382.008	11.824.223.451
Khấu hao trong năm	1.287.348.447	442.879.836	524.045.412	503.882.558	2.758.156.253
Phân loại lại	(1.637.054.310)	-	-	-	(1.637.054.310)
Số cuối năm	8.689.052.755	753.715.526	2.660.292.547	842.264.566	12.945.325.394
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	18.782.770.207	4.428.798.308	1.376.865.229	4.841.943.122	29.430.376.866
Số cuối năm	15.069.704.800	3.985.918.472	852.819.817	4.338.060.564	24.246.503.653
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 15.530.427.050 VND đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng (xem thuyết minh số V.18)

9. Tài sản cố định vô hình

Là quyền sử dụng đất.

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	15.592.024.335	4.324.516.713	11.267.507.622
Khấu hao trong năm	-	323.150.760	(323.150.760)
Số cuối năm	15.592.024.335	4.647.667.473	10.944.356.862
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-

Toàn bộ tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 10.944.356.862 VND đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng (xem thuyết minh số V.18)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

10. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	12.451.721.549	2.319.089.109	14.770.810.658
Phân loại lại	4.062.771.270	-	4.062.771.270
Số cuối năm	16.514.492.819	2.319.089.109	18.833.581.928
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	3.632.665.898	2.319.089.109	5.951.755.007
Khấu hao trong năm	943.685.304	-	943.685.304
Phân loại lại	1.637.054.310	-	1.637.054.310
Số cuối năm	6.213.405.512	2.319.089.109	8.532.494.621
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	8.819.055.651	-	8.819.055.651
Số cuối năm	10.301.087.307	-	10.301.087.307

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

11. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bán hàng Dự án Grand Mercure Hội An	312.587.255.483	274.550.078.926
Chi phí công cụ, dụng cụ	4.693.230.082	7.029.922.778
Chi phí sửa chữa	255.407.419	375.589.113
Các chi phí trả trước dài hạn khác	-	272.830.025
Cộng	317.535.892.984	282.228.420.842

12. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	158.270.266.007	-
Tăng trong năm	-	169.807.898.567
Phân bổ trong năm	(16.980.789.857)	(11.537.632.560)
Số cuối năm	141.289.476.150	158.270.266.007

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	654.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	-	654.000.000
Phải trả các nhà cung cấp khác	153.105.994.153	112.348.175.426
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	30.284.890.692	23.725.875.206
Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG	15.655.850.530	19.655.850.530

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ Cen Land	26.014.770.668	28.514.770.668
Công ty Cổ phần Fecon	21.844.535.474	19.643.513.074
Các nhà cung cấp khác	59.305.946.789	20.808.165.948
Cộng	153.105.994.153	113.002.175.426

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Khoản tiền thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán Bất động sản tại Dự án Grand Mercure Hội An.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Số đầu năm		Số phát sinh trong năm					Số cuối năm	
Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phân loại lại	Giảm do thanh lý Công ty con		Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	26.938.451.642	-	1.254.042.343	(26.862.070.838)	23.900.724.911	-	25.231.148.058	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	117.431	(442.776.481)	1.832.384.551	(465.787.800)	-	-	1.809.490.663	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	5.603.655.999	-	-	13.510.038.821	-	8.494.382.822	-
Thuế thu nhập cá nhân	701.043.274	-	639.192.066	(1.053.724.681)	414.100	(7.833.437)	278.677.222	-
Thuế nhà đất	1.646.713.277	-	1.640.713.276	(3.103.480.078)	-	-	183.946.475	-
Lệ phí môn bài	-	-	14.500.000	(14.500.000)	-	-	-	-
Các loại thuế khác	265.329.640	-	431.578.859	(348.487.284)	-	-	348.421.215	-
Cộng	29.551.655.264	5.160.879.518	5.812.411.095	(31.848.050.681)	37.411.177.832	(7.833.437)	36.346.066.455	-

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Tập đoàn phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

16. Chi phí phải trả

16a. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	206.903.658.084	1.700.527.359
Chi phí hợp tác kinh doanh phải trả	26.039.742.897	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	139.227.744	139.227.744
Cộng	233.082.628.725	1.839.755.103

16b. Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	34.471.564.440	141.417.445.497
Phí quản lý tài khoản (*)	86.305.479.452	-
Cộng	120.777.043.892	141.417.445.497

(*) Phải trả theo hợp đồng quản lý tài khoản ngày 17/3/2023 và các văn bản bổ sung ký với Ngân hàng TMCP Tiên Phong nhằm thực hiện các dịch vụ mà Tổ chức Quản lý Tài khoản cung cấp. Tỷ lệ tính phí, thời hạn và phương thức thanh toán được thực hiện theo từng văn bản thỏa thuận thu phí của Ngân hàng. Đến ngày 31/12/2024, Công ty đang tạm ước tính phí quản lý tài khoản phải trả do chưa có văn bản thông báo thu phí.

17. Phải trả khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	76.529.400.000	79.075.148.493
Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát	2.229.400.000	1.509.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long - Hợp tác kinh doanh ⁽ⁱ⁾	74.300.000.000	70.000.000.000
Chi phí hợp tác kinh doanh	-	7.565.748.493
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	-	2.933.855.342
Công ty Cổ phần Mê Linh Homes	-	4.631.893.151
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	172.953.208.446	108.860.542.385
Kinh phí công đoàn	62.297.953	62.297.953
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	87.421.811	426.638.799
Kợp tác kinh doanh	169.442.737.703	94.211.321.703
Công ty Cổ phần Mê Linh Homes ⁽ⁱⁱ⁾	73.704.598.000	-
Công ty Cổ phần Mê Linh Homes	3.557.128.000	-
Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long ⁽ⁱⁱⁱ⁾	9.999.999.703	9.999.999.703
Công ty TNHH Giverny Hà Nội	-	20.678.000.000
Công ty Cổ phần T&N Financial Group ^(iv)	68.651.012.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong	-	50.003.322.000
Công ty Cổ phần Archi Viên Nam	13.530.000.000	13.530.000.000
Chi phí hợp tác kinh doanh	-	1.259.012.731
Lãi vay phải trả	-	6.014.684.932
Tiền nhận đặt cọc mua Bất động sản	2.400.000.000	2.400.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	960.750.979	4.486.586.267
Cộng	249.482.608.446	187.935.690.878

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (i) Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 15/6/2023 và các phụ lục với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (Công ty con) để thực hiện và phát triển các hoạt động đầu tư của Công ty con. Số tiền hợp tác đầu tư 74.300.000.000 VND. Căn cứ theo thực tế triển khai hợp tác và lợi nhuận thu được từ việc hợp tác, các bên sẽ ký kết Phụ lục Hợp đồng để thống nhất tỷ lệ phân chia lợi nhuận mà mỗi bên nhận được.
- (ii) Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 27/4/2023 và các phụ lục với Công ty Cổ phần Mê Linh Homes tại Công ty mẹ nhằm mục đích hợp tác, đầu tư và phát triển Dự án Khu nhà ở Làng Hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Số tiền hợp tác đầu tư 154.704.598.000 VND, thời hạn theo thời gian hoạt động của dự án. Trong năm, Công ty đã hoàn trả một phần tiền hợp tác. Ngày 10/01/2025, 02 bên đã thanh lý hợp đồng và hoàn trả toàn bộ số tiền hợp tác còn lại.
- (iii) Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 28/11/2009 nhằm mục đích triển khai Dự án đầu tư xây dựng văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội và biên bản thống nhất phương án phân chia lợi nhuận ngày 26/12/2018. Công ty sẽ tiến hành thanh toán nốt số tiền phải trả cho Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long khi hai bên cùng nhau bán/cho thuê phần nhà trẻ + sảnh đón trả trẻ tại tòa nhà CT2 – Dự án 536A Minh Khai.
- (iv) Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 24/12/2024 nhằm mục đích thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải. Lợi ích từ việc hợp tác sẽ được các bên xác định khi kết thúc hợp đồng.

17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	426.493.000.000
Công ty Cổ phần Mê Linh Homes	-	123.650.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H - Hợp tác đầu tư	-	302.843.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	26.405.500.000	26.429.465.000
Công ty Cổ phần Beru Group - Hợp tác kinh doanh	20.000.000.000	20.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	6.405.500.000	6.429.465.000
Cộng	26.405.500.000	452.922.465.000

18. Vay

18a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay các bên liên quan	-	149.980.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	-	149.980.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	42.400.000.000	89.998.946.726
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm ⁽ⁱ⁾	42.400.000.000	89.998.946.726
Vay ngắn hạn các tổ chức khác ⁽ⁱⁱ⁾	185.650.883.000	-
Công ty Cổ phần T&N Financial Group	20.555.500.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	165.095.383.000	-
Vay ngắn hạn các cá nhân ⁽ⁱⁱ⁾	27.352.791.210	95.163.991.210
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	678.553.749.270	23.710.749.270
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	352.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội	118.740.000	118.740.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	302.843.000.000	-
Vay các cá nhân	23.592.009.270	23.592.009.270
Cộng	933.957.423.480	358.853.687.206

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm tại Công ty mẹ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức ngày 06/01/2023. Hạn mức cho vay 70.000.000.000 VND, để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh, thời gian cho vay dưới 6 tháng và lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Khoản vay được đảm bảo bằng một số tài sản cố định của Công ty.
- (ii) Khoản vay các tổ chức khác và các cá nhân tại các Công ty trong Tập đoàn để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh, thời hạn vay không quá 12 tháng, lãi suất từ 0%-14%/năm.

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

	Vay bên liên quan	Vay ngân hàng	Vay ngắn hạn các tổ chức khác	Vay ngắn hạn các cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	149.980.000.000	89.998.946.726	-	95.163.991.210	23.710.749.270	358.853.687.206
Số tiền vay phát sinh trong năm	-	112.399.500.000	35.670.883.000	96.971.000.000	-	245.041.383.000
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	-	-	654.961.740.000	654.961.740.000
Số tiền vay đã trả trong năm	-	(159.998.446.726)	-	(164.782.200.000)	(118.740.000)	(324.899.386.726)
Phân loại lại	(149.980.000.000)	-	149.980.000.000	-	-	-
Số cuối năm	-	42.400.000.000	185.650.883.000	27.352.791.210	678.553.749.270	933.957.423.480

18b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	874.196.647.795	1.986.315.387.795
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	873.969.042.795	1.985.969.042.795
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội	227.605.000	346.345.000
Vay dài hạn các cá nhân	-	12.020.000.000
Cộng	874.196.647.795	1.998.335.387.795

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Thông tin về các khoản vay dài hạn như sau:

Ngân hàng	Mục đích	Hạn mức/ Thời hạn	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (Tại Công ty mẹ)	thanh toán tiền mua một phần phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	950 tỷ VND/84 tháng (đã thanh toán trước hạn 352 tỷ vào 17/01/2025)	11%	- Toàn bộ tài sản của Công ty tại Dự án Grand Mercure Hội An - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 085150 cấp ngày 07/9/2021 của Công ty - Quyền tài sản phát sinh từ Dự án
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (Tại Công ty Xuân Phú Hải)	Thanh toán/tạm ứng chi phí phát triển hạng mục khu thấp tầng (villa) của Dự án Grand Mercure Hội An	280 tỷ VND/84 tháng (ân hạn 36 tháng đến 31/7/2026)	8,5% - 11%	- Toàn bộ tài sản của Công ty tại Dự án Grand Mercure Hội An - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 085150 cấp ngày 07/9/2021 của Công ty con - Quyền tài sản phát sinh từ Dự án
Ngân hàng TMCP Quốc Dân (Tại Công ty Xuân Phú Hải)	Mua 01 xe ô tô con Kia Sedona 2.2 DAT Luxury	831,2 triệu VND/84 tháng	12% - 14%	Tài sản hình thành từ vốn vay

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm
Số cuối năm			
Vay dài hạn ngân hàng	1.226.315.387.795	352.118.740.000	874.196.647.795
Vay dài hạn tổ chức khác	302.843.000.000	302.843.000.000	-
Vay dài hạn các cá nhân	23.592.009.270	23.592.009.270	-
Cộng	1.552.750.397.065	678.553.749.270	874.196.647.795
Số đầu năm			
Vay dài hạn ngân hàng	1.986.434.127.795	118.740.000	1.986.315.387.795
Vay dài hạn các cá nhân	35.612.009.270	23.592.009.270	12.020.000.000
Cộng	2.022.046.137.065	23.710.749.270	1.998.335.387.795

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

	Vay dài hạn ngân hàng	Vay dài hạn tổ chức	Vay dài hạn cá nhân	Cộng
Số đầu năm	1.986.315.387.795	-	12.020.000.000	1.998.335.387.795
Số tiền vay phát sinh	-	302.843.000.000	-	302.843.000.000
Số tiền vay đã trả	(760.000.000.000)	-	-	(760.000.000.000)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(352.118.740.000)	(302.843.000.000)	-	(654.961.740.000)
Giảm do thanh lý Công ty con	-	-	(12.020.000.000)	(12.020.000.000)
Số cuối năm	874.196.647.795	-	-	874.196.647.795

19. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh		
	Số đầu năm	trong năm	Số cuối năm
Chênh lệch đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua Công ty con	152.218.884.846	-	152.218.884.846
Các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	21.169.900.941	(21.057.484.475)	112.416.466
Cộng	173.388.785.787	(21.057.484.475)	152.331.301.312

20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	380.000.000.000	(4.034.545.455)	2.293.155.131	33.978.697.737	-	412.237.307.413
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	(163.744.481.862)	2.014.435	(163.742.467.427)
Trích lập các quỹ	-	-	2.119.819.870	(3.179.729.805)	-	(1.059.909.935)
Trích thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	(1.569.400.000)	-	(1.569.400.000)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	154.971.741	154.971.741
Số dư cuối năm trước	380.000.000.000	(4.034.545.455)	4.412.975.001	(134.514.913.930)	156.986.176	246.020.501.792
Số dư đầu năm nay	380.000.000.000	(4.034.545.455)	4.412.975.001	(134.514.913.930)	156.986.176	246.020.501.792
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	(155.504.005.791)	3.071	(155.504.002.720)
Số dư cuối năm	380.000.000.000	(4.034.545.455)	4.412.975.001	(290.018.919.721)	156.989.247	90.516.499.072

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

20b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	38.000.000	38.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	38.000.000	38.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	38.000.000	38.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	187.888.402.277	300.625.265.752
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	7.024.360.173	7.697.761.266
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	2.469.875.926
Cộng	194.912.762.450	310.792.902.944

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	454.972.584	554.463.772
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	929.358.930	1.772.009.700
Công ty Cổ phần Bất động sản AIC	773.179.796	552.528.236
Công ty Cổ phần Tây Bắc Thăng Long	33.242.728	55.404.547

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	181.918.739.191	291.426.213.396
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	2.675.122.229	3.987.817.951
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	1.384.704.704
Cộng	184.593.861.420	296.798.736.051

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.365.852.568	46.466.314.900
Lãi tiền cho vay	41.646.946.797	398.356.165
Lãi thanh lý công ty con	124.953.115.935	-
Cộng	169.965.915.300	46.864.671.065

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	208.273.063.932	151.846.747.846
Chi phí Hợp tác kinh doanh	21.513.274.824	18.012.010.193
Chi phí quản lý tài khoản	86.305.479.452	-
Cộng	316.091.818.208	169.858.758.039

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	13.170.701.668	15.959.671.573
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	33.403.503	1.799.744.555
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.059.431.167	274.305.030
Thuế, phí và lệ phí	45.823.361	48.025.270
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.143.553.009	1.170.824.566
Các chi phí khác	17.972.508.644	11.976.336.271
Cộng	41.425.421.352	31.228.907.265

6. Lãi trên cổ phiếu

6a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	(155.504.005.791)	(163.744.481.862)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(155.504.005.791)	(163.744.481.862)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	38.000.000	38.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(4.092)	(4.309)

6b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	41.205.930	7.561.548.893
Chi phí nhân công	13.830.222.687	11.188.235.862
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.024.992.317	3.222.522.443
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.985.670.788	9.627.927.616
Chi phí khác	1.460.243.710	1.123.219.062
Cộng	30.342.335.432	32.723.453.876

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Các giao dịch khác trong năm bao gồm:

	Năm nay	Năm trước
Ông Trương Quang Minh – Chủ tịch hội đồng quản trị		
Tạm ứng	29.000.000.000	-

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.6a và V.17a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

		Tiền lương và các khoản khác	Thù lao năm trước	Cộng thu nhập
Năm nay				
Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch HĐQT	-	180.000.000	180.000.000
	Thành viên HĐQT (từ ngày 12/4/2023)			
Ông Ngô Đức Tâm	Trưởng Ban Kiểm soát (đến ngày 12/4/2023)	-	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (đến ngày 06/9/2024)	379.300.000	120.000.000	499.300.000
Ông Phan Anh Tuấn	Trưởng Ban Kiểm soát	-	86.000.000	86.000.000
Bà Nguyễn Thị Miên	Thành viên Ban Kiểm soát	-	90.000.000	90.000.000
Bà Phạm Thanh Huyền	Thành viên Ban Kiểm soát	-	64.500.000	64.500.000
Bà Nguyễn Phương Ngân	Kế toán trưởng (đến ngày 03/3/2025)	297.300.000	-	297.300.000
Cộng		676.600.000	660.500.000	1.337.100.000
Năm trước				
Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch HĐQT	-	249.500.000	249.500.000
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.053.500.000	12.300.000	1.065.800.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Phó Tổng Giám đốc	713.645.833	-	713.645.833
	Thành viên HĐQT (từ ngày 12/4/2023)			
Ông Ngô Đức Tâm	Trưởng Ban Kiểm soát (đến ngày 12/4/2023)	-	180.000.000	180.000.000
Ông Hà Văn Hiến	Thành viên Ban Kiểm soát (đến ngày 12/4/2023)	-	180.000.000	180.000.000
Bà Nguyễn Thị Miên	Thành viên Ban Kiểm soát	-	9.200.000	9.200.000
Bà Nguyễn Phương Ngân	Kế toán trưởng	698.166.667	-	698.166.667
Cộng		2.465.312.500	631.000.000	3.096.312.500

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tập đoàn bao gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Prime Land	Công ty liên kết đến ngày 24/12/2024
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt (đến ngày 06/9/2024)
Công ty Cổ phần Bất động sản AIC	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Bên liên quan khác

Mối quan hệ

Công ty Cổ phần Tây Bắc Thăng Long
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long
Công ty Cổ phần VNI Invest
Công ty Cổ phần Hạ Long Cảnh Vịnh

Công ty Cổ phần Xây dựng BGI

(đến ngày 06/9/2024)
Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
(đến ngày 06/9/2024)
Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
(từ 06/9/2024)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2 cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	4.300.000.000	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H		
Gốc đi vay	317.958.383.000	-
Chi phí lãi vay	14.204.568.767	-
Gốc cho vay	-	166.860.009.091
Lãi cho vay	20.467.125.096	24.930.720.375
Sử dụng dịch vụ	600.000.000	600.000.000
Công ty Cổ phần Tây Bắc Thăng Long		
Gốc cho vay	85.000.000.000	-
Lãi cho vay	185.534.249	-
Công ty Cổ phần Mê Linh Homes		
Mua thiết bị, dịch vụ xây lắp	-	2.676.412.988
Lãi cho vay	802.191.779	1.099.178.083
Lãi vay hợp đồng hợp tác	214.769.849	219.000.000

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.13, V.17 và V.18.

2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Người lập biểu

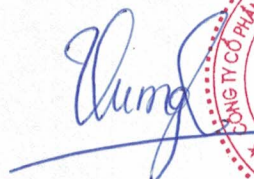
Kế toán trưởng

Lập, ngày 16 tháng 7 năm 2025

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thị Mỹ Duyên



Khương Thị Hường





Trương Quang Minh