

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

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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 và 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 Hương	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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động 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.

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 Công ty 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 quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Thay mặt Hội đồng quản trị,

Chủ tịch



Trương Quang Minh

Ngày 16 tháng 7 năm 2025

Số: 2.0468/25/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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 16 tháng 7 năm 2025, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban 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 của Công ty 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh V.12b và VI.4 Bản thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty 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.

Tháng 12 năm 2024, Công ty thanh lý khoản đầu tư tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng (Công ty này mới được Công ty mua từ một bên liên quan vào tháng 5 năm 2023), và ghi nhận lãi từ giao dịch chuyển nhượng này (xem Thuyết minh V.2 Bản thuyết minh báo cáo tài chính). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đưa ra ý kiến về tính hợp lý của khoản lãi chuyển nhượng này, cũng như ảnh hưởng đến các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính (nếu có).

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính đó tại ngày 30 tháng 4 năm 2024.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội



Lê Văn Khoa – Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1794-2023-008-1
Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 16 tháng 7 năm 2025

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4028-2022-008-1



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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		90.248.185.337	46.824.004.946
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	814.548.645	1.377.232.873
1. Tiền	111		814.548.645	1.377.232.873
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		56.726.988.768	13.838.550.243
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	50.120.912.338	13.100.153.813
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		192.295.422	308.615.422
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	6.512.898.746	528.898.746
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.5	32.706.647.924	31.599.591.757
1. Hàng tồn kho	141		33.590.409.579	32.483.353.412
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(883.761.655)	(883.761.655)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	8.630.073
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	8.630.073
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
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

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.559.344.691.844	2.463.215.753.551
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.000.000	3.000.000
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		3.000.000	3.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		34.679.049.367	37.577.319.636
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	23.734.692.505	26.309.812.014
Nguyên giá	222		35.954.593.592	35.954.593.592
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.219.901.087)	(9.644.781.578)
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.8	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.9	10.301.087.307	11.244.772.611
Nguyên giá	231		18.833.581.928	18.833.581.928
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.532.494.621)	(7.588.809.317)
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	V.2	1.509.412.917.669	2.406.714.593.944
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.474.975.000.000	2.424.975.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		35.000.000.000	35.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(562.082.331)	(53.260.406.056)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.948.637.501	7.676.067.360
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6	4.948.637.501	7.676.067.360
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.649.592.877.181	2.510.039.758.497

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

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.538.242.215.277	2.294.217.459.918
I. Nợ ngắn hạn	310		853.831.235.825	330.924.707.246
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	68.888.822.796	49.360.884.433
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	2.906.672.379	1.370.788.737
4. Phải trả người lao động	314		472.332.672	1.069.419.040
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12a	192.256.662.475	4.005.865.732
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.13	160.878.437.867	103.828.794.942
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14a	426.835.500.000	169.690.146.726
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		684.410.979.452	1.963.292.752.672
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.12b	86.305.479.452	133.163.287.672
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		105.500.000	120.129.465.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14b	598.000.000.000	1.710.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
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

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		111.350.661.904	215.822.298.579
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	111.350.661.904	215.822.298.579
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		(269.027.767.642)	(164.556.130.967)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(164.556.130.967)	(164.556.130.967)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(104.471.636.675)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
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		1.649.592.877.181	2.510.039.758.497

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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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	VI.1	197.423.007.845	315.959.731.712
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		197.423.007.845	315.959.731.712
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	184.593.861.420	296.798.736.051
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.829.146.425	19.160.995.661
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	130.001.272.712	562.441.325
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	231.907.129.744	201.558.235.507
Trong đó: chi phí lãi vay	23		182.277.818.509	147.320.277.396
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	316.262.880	1.275.376.210
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	12.806.005.690	12.739.644.659
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(102.198.979.177)	(195.849.819.390)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	32.667.435	3.109.674.253
12. Chi phí khác	32	VI.8	657.219.442	377.681.155
13. Lợi nhuận khác	40		(624.552.007)	2.731.993.098
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(102.823.531.184)	(193.117.826.292)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.11	1.648.105.491	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(104.471.636.675)	(193.117.826.292)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	-	-

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(102.823.531.184)	(193.117.826.292)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7-9	3.841.955.573	3.085.244.885
- Các khoản dự phòng	03		(52.698.323.725)	53.260.406.056
- 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	VI.3	(130.001.272.712)	(912.737.024)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	182.277.818.509	147.320.277.396
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(99.403.353.539)	9.635.365.021
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(42.888.438.525)	132.059.664.914
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.107.056.167)	(12.638.379.483)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		56.234.909.168	182.972.464.143
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.736.059.932	(4.805.444.081)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(141.252.531.083)	(10.208.259.165)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.11	(22.900.000)	(5.352.533.073)
- 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		(225.709.310.214)	291.573.778.276
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		-	(58.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	93.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(2.139.375.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	V.2	1.080.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.272.712	1.365.451.257
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.080.001.272.712	(2.102.086.400.824)

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

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (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.14	226.937.000.000	2.307.150.093.452
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.14	(1.081.791.646.726)	(505.116.553.498)
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		(854.854.646.726)	1.802.033.539.954
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(562.684.228)	(8.479.082.594)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	1.377.232.873	9.856.315.467
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	814.548.645	1.377.232.873

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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”) 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 là: 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.

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

Tháng 12/2024, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng với giá trị chuyển nhượng 1.080.000.000.000 VND, ghi nhận lãi 130.000.000.000 VND (xem thuyết minh số V.2 và VI.3).

6. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Khối Hà My Đông A, phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh Bất động sản	49%	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%

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

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, Công ty có 20 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 29 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty 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.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của công ty tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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 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.

5. 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 dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. 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 Công ty chủ yếu là 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.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 mua mới 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 - 6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	6 - 10

Đối với tài sản đã qua sử dụng, thời gian khấu hao được tính theo thời gian hữu dụng còn lại ước tính.

8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty 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.

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà và quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty 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 Công ty 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.

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

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Loại tài sản cố định

Tài sản đi kèm với nhà

Số năm

10

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

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

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả 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 Công ty.
- 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

11. 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.

12. 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:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Công ty 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).
- Công ty 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.

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Công ty 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.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

13. 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.

14. 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.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm 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.

16. 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.

17. 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.

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Hoạt động của Công ty 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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	72.238.816	1.295.852.353
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	742.309.829	81.380.520
Cộng	814.548.645	1.377.232.873

2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	1.474.975.000.000	-	2.424.975.000.000	(52.979.879.989)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	285.600.000.000	-	285.600.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	1.189.375.000.000	-	1.189.375.000.000	-
Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng ⁽ⁱ⁾	-	-	950.000.000.000	(52.979.879.989)
Đầu tư vào công ty liên kết	35.000.000.000	(562.082.331)	35.000.000.000	(280.526.067)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	35.000.000.000	(562.082.331)	35.000.000.000	(280.526.067)
Cộng	1.509.975.000.000	(562.082.331)	2.459.975.000.000	(53.260.406.056)

- (i) 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.

Số lượng cổ phần/phần vốn góp và tỷ lệ nắm giữ trực tiếp của Công ty tại các Đơn vị như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	27.440.000 Cổ phần	49%	27.440.000 Cổ phần	49%
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	410.000.000.000 VND	100%	410.000.000.000 VND	100%
Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng	-	0%	659.520.000.000 VND	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	3.500.000 Cổ phần	35%	3.500.000 Cổ phần	35%

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa có giá niêm yết.

Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên kết

Các công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	53.260.406.056	-
Trích lập dự phòng bổ sung/(Hoàn nhập dự phòng)	(52.698.323.725)	53.260.406.056
Số cuối năm	562.082.331	53.260.406.056

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	3.627.285.997	3.305.785.294
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	3.627.285.997	2.436.634.926
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	-	23.107.412
Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng	-	60.513.370
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	-	420.227.237
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	46.493.626.341	9.794.368.519
Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	21.771.934.871	4.828.230.775
Công ty TNHH Một thành viên Fonte Việt Nam	12.465.829.145	-
Các khách hàng khác	12.255.862.325	4.966.137.744
Cộng	50.120.912.338	13.100.153.813

4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng (*)	6.006.000.000	-	22.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	11.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex – Phải thu chi phí vật tư thi công dự án N05	396.781.008	-	396.781.008	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	110.117.738	(99.117.738)	99.117.738	(99.117.738)
Cộng	6.512.898.746	(99.117.738)	528.898.746	(99.117.738)

(*) Đến thời điểm lập Báo cáo này, toàn bộ số dư tạm ứng đã được thu hồi.

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. 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	19.645.204.800	(883.761.655)	19.645.204.800	(883.761.655)
Mặt bằng tầng 2 CT2 – Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai (*)	18.761.443.145	-	18.761.443.145	-
Các dự án khác	883.761.655	(883.761.655)	883.761.655	(883.761.655)
Hàng hóa	13.745.435.650	-	12.638.379.483	-
Cộng	33.590.409.579	(883.761.655)	32.483.353.412	(883.761.655)

(*) 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.14).

6. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	4.693.230.082	7.027.648.222
Chi phí sửa chữa	255.407.419	375.589.113
Các chi phí trả trước dài hạn khác	-	272.830.025
Cộng	4.948.637.501	7.676.067.360

7. 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	23.758.757.555	4.739.633.998	2.275.876.909	5.180.325.130	35.954.593.592
Số cuối năm	23.758.757.555	4.739.633.998	2.275.876.909	5.180.325.130	35.954.593.592
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	7.401.704.308	310.835.690	1.593.859.572	338.382.008	9.644.781.578
Khấu hao trong năm	1.287.348.447	442.879.836	341.008.668	503.882.558	2.575.119.509
Số cuối năm	8.689.052.755	753.715.526	1.934.868.240	842.264.566	12.219.901.087
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	16.357.053.247	4.428.798.308	682.017.337	4.841.943.122	26.309.812.014
Số cuối năm	15.069.704.800	3.985.918.472	341.008.669	4.338.060.564	23.734.692.505
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 15.069.704.802 VND đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng (xem thuyết minh số V.14).

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. 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.14).

9. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	16.514.492.819	2.319.089.109	18.833.581.928
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	5.269.720.208	2.319.089.109	7.588.809.317
Khấu hao trong năm	943.685.304	-	943.685.304
Số cuối năm	6.213.405.512	2.319.089.109	8.532.494.621

Giá trị còn lại

Số đầu năm	11.244.772.611	-	11.244.772.611
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, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Lotus Việt Nam	12.102.746.150	-
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
Các nhà cung cấp khác	10.845.335.424	5.979.158.697
Cộng	68.888.822.796	49.360.884.433

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	533.658.151	1.227.706.891	(1.211.228.943)	550.136.099
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.112	1.648.105.491	(22.900.000)	1.625.211.603
Thuế thu nhập cá nhân	469.231.524	257.503.289	(527.777.826)	198.956.987
Tiền thuê đất	367.892.950	367.892.950	(551.839.425)	183.946.475
Lệ phí môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	348.421.215	-	348.421.215
Cộng	1.370.788.737	3.852.629.836	(2.316.746.194)	2.906.672.379

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(102.823.531.184)	(193.117.826.292)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	105.255.613.988	147.099.818.479
- Các khoản điều chỉnh tăng	158.235.493.977	147.099.818.479
Chi phí lãi vay không được trừ ^(*)	157.101.961.851	146.757.836.071
Các khoản chi phí không hợp lý, hợp lệ khác	1.133.532.126	341.982.408
- Các khoản điều chỉnh giảm	(52.979.879.989)	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(52.979.879.989)	-
Thu nhập tính thuế	2.432.082.804	(46.018.007.813)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	486.416.561	-
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	1.161.688.930	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	1.648.105.491	-

(*) Chi phí lãi vay không được trừ kỳ này được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp theo sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty 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 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 2.356,4 m2 đất đang sử dụng tại số nhà 536 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội với mức 367.892.950 VND/năm theo Thông báo của Chi cục Thuế quận Hai Bà Trưng.

Các loại thuế khác

Công ty 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Chi phí phải trả

12a. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	2.880.863.497	2.166.110.629
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	2.880.863.497	2.166.110.629
- Chi phí lãi vay phải trả		
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	189.375.798.978	1.839.755.103
Chi phí lãi vay phải trả	175.174.349.589	1.700.527.359
Chi phí hợp tác kinh doanh phải trả	14.062.221.645	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	139.227.744	139.227.744
Cộng	192.256.662.475	4.005.865.732

12b. Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	-	133.163.287.672
Phí quản lý tài khoản (*)	86.305.479.452	-
Cộng	86.305.479.452	133.163.287.672

(*) 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.

13. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	76.529.400.000	71.509.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long - Hợp tác kinh doanh ⁽ⁱ⁾	74.300.000.000	70.000.000.000
Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát	2.229.400.000	1.509.400.000
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	84.349.037.867	32.319.394.942
Kinh phí công đoàn	55.732.953	55.732.953
BHXX, BHYT, BHTN	-	255.727.939
Hợp tác kinh doanh	83.704.597.703	30.677.999.703
Công ty Cổ phần Mê Linh Homes ⁽ⁱⁱ⁾	73.704.598.000	-
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
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	588.707.211	1.329.934.347
Cộng	160.878.437.867	103.828.794.942

(i) Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 15/6/2023 và các phụ lục để thực hiện và phát triển các hoạt động đầu tư, kinh doanh hợp pháp của Công ty. 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 (tên cũ: Công ty Cổ phần VNC Construction) 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

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

14. Vay

14a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan ⁽ⁱ⁾</i>	<i>11.880.000.000</i>	<i>11.880.000.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	11.880.000.000	11.880.000.000
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>414.955.500.000</i>	<i>157.810.146.726</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm ⁽ⁱⁱ⁾	42.400.000.000	89.998.946.726
<i>Vay ngắn hạn các tổ chức khác ⁽ⁱⁱⁱ⁾</i>	<i>20.555.500.000</i>	-
Công ty Cổ phần T&N Financial Group	20.555.500.000	-
<i>Vay ngắn hạn các cá nhân</i>	-	67.811.200.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.14b)</i>	<i>352.000.000.000</i>	-
Cộng	426.835.500.000	169.690.146.726

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

- (i) Khoản vay bên liên quan theo các hợp đồng từng lần, thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất 6%/năm.
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm 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 (xem thuyết minh số V.7 và V.8)
- (iii) Khoản vay để bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay không quá 12 tháng, lãi suất từ 12%/năm.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	11.880.000.000	-	-	-	11.880.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	89.998.946.726	112.399.500.000	-	(159.998.446.726)	42.400.000.000
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	-	20.555.500.000	-	-	20.555.500.000
Vay ngắn hạn các cá nhân	67.811.200.000	93.982.000.000	-	(161.793.200.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	352.000.000.000	-	352.000.000.000
Số cuối năm	169.690.146.726	226.937.000.000	352.000.000.000	(321.791.646.726)	426.835.500.000

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên phong theo các hợp đồng:

- Hợp đồng cho vay ngày 17/03/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng ngày 13/04/2023 về việc điều chỉnh số tiền vay với tổng số tiền vay là 950.000.000.000 VND, thời hạn vay 84 tháng với lãi suất linh hoạt: 11%/năm tại ngày nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần. Mục đích vay: thanh toán tiền mua một phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends từ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H để sở hữu quyền phát triển Dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Grand Mercure Hội An) – Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải. Ngày 17/01/2025, Công ty đã thanh toán trước hạn một phần khoản vay, số tiền 352.000.000.000 VND.
- Hợp đồng cho vay ngày 26/04/2023 với số tiền vay là 760.000.000.000 VND, thời hạn vay 84 tháng với lãi suất linh hoạt: 11%/năm tại ngày nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần. Mục đích vay là dùng để thanh toán tiền mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng từ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H để sở hữu một phần quyền phát triển Dự án khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội – Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land. Trong năm, Công ty đã tắt toán trước hạn khoản vay này.

Các khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản của Công ty và các Công ty con như cổ phần thuộc sở hữu của Công ty; quyền tài sản liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends và Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng; quyền tài sản phát sinh từ dự án khu Du lịch tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, Quảng Nam dự án khu nhà ở Làng Hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Công ty có khả năng trả được khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	352.000.000.000	-
Trên 1 năm đến 5 năm	598.000.000.000	1.710.000.000.000
Cộng	950.000.000.000	1.710.000.000.000

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.710.000.000.000	-
Số tiền vay phát sinh	-	1.710.000.000.000
Số tiền vay đã trả trong năm	(760.000.000.000)	-
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(352.000.000.000))	-
Số cuối năm	598.000.000.000	1.710.000.000.000

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Vốn chủ sở hữu

15a. 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	Cộng
Số đầu năm trước	380.000.000.000	(4.034.545.455)	2.293.155.131	33.310.825.130	411.569.434.806
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	(193.117.826.292)	(193.117.826.292)
Trích lập các quỹ	-	-	2.119.819.870	(3.179.729.805)	(1.059.909.935)
Chi trả thù lao	-	-	-	(1.569.400.000)	(1.569.400.000)
Số dư cuối năm trước	380.000.000.000	(4.034.545.455)	4.412.975.001	(164.556.130.967)	215.822.298.579
Số dư đầu năm nay	380.000.000.000	(4.034.545.455)	4.412.975.001	(164.556.130.967)	215.822.298.579
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	(104.471.636.675)	(104.471.636.675)
Số dư cuối năm nay	380.000.000.000	(4.034.545.455)	4.412.975.001	(269.027.767.642)	111.350.661.904

15b. 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 phát hành	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

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	9.534.605.568	10.212.040.050
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	5.122.425.910
Cộng	197.423.007.845	315.959.731.712

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 và Xây dựng Xuân Phú Hải		
Doanh thu dịch vụ tư vấn và môi giới	-	2.652.549.984
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	2.477.016.577	2.459.266.630
Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng		
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	33.228.818	55.012.154
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land		
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	454.972.584	554.463.772
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H		
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	929.358.930	1.772.009.700
Công ty Cổ phần Bất động sản AIC		
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	773.179.796	552.528.236
Công ty Cổ phần Tây Bắc Thăng Long		
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	33.242.728	55.404.547

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	1.272.712	164.085.160
Lãi tiền cho vay	-	398.356.165
Lãi chuyển nhượng công ty con	130.000.000.000	-
Cộng	130.001.272.712	562.441.325

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	182.277.818.509	147.320.277.396
Lãi hợp đồng, hợp tác kinh doanh, ủy thác đầu tư	16.022.155.508	977.552.055
Chi phí quản lý tài khoản	86.305.479.452	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	(52.698.323.725)	53.260.406.056
Cộng	231.907.129.744	201.558.235.507

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	148.300.000	606.755.827
Chi phí dịch vụ mua ngoài	167.962.880	602.200.383
Các chi phí khác	-	66.420.000
Cộng	316.262.880	1.275.376.210

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	4.843.598.896	8.567.474.586
Chi phí đồ dùng văn phòng	33.403.503	167.765.963
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.876.394.423	998.331.839
Thuế, phí và lệ phí	30.763.361	5.763.361
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.103.415.058	2.646.789.624
Các chi phí khác	918.430.449	353.519.286
Cộng	12.806.005.690	12.739.644.659

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	350.295.699
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	2.759.378.554
Thu nhập khác	32.667.435	-
Cộng	32.667.435	3.109.674.253

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	59.187.316	35.698.747
Thuế bị phạt, bị truy thu, phạt vi phạm hành chính	598.032.126	341.982.408
Cộng	657.219.442	377.681.155

9. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	41.205.930	316.378.763
Chi phí nhân công	5.201.832.896	9.409.230.413
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.841.955.573	3.085.244.885
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.395.309.640	5.750.093.866
Chi phí khác	1.317.086.760	826.595.597
Cộng	15.797.390.799	19.387.543.524

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Công ty 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.

Giao dịch và 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 ty không phát sinh giao dịch và không có 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.

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
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

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

		Tiền lương và các khoản khác	Thù lao năm trước	Cộng thu nhập
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
Ông Ngô Đức Tâm	Thành viên HĐQT (từ ngày 12/4/2023) 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 Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Công ty con
Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng	Công ty con đến ngày 24/12/2024
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Công ty con
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 (đến ngày 06/9/2024)
Công ty Cổ phần Tây Bắc Thăng Long	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt (đến ngày 06/9/2024)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần VNI Invest	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Hạ Long Cảnh Vịnh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng BGI	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 bán hàng và cung cấp dịch vụ trình bày ở thuyết minh VI.1, trong năm Công ty phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải		
Lãi vay	714.752.868	2.098.039.395
Trả gốc vay	-	24.097.000.000
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

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thị trường. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.13 và V.14.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

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.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng



Khương Thị Hường

Lập, ngày 16 tháng 7 năm 2025

Chủ tịch HĐQT



Trương Quang Minh

