

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 50

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc 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 của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

1. Thông tin chung

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 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102294285 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 19/06/2007. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất số 0102294285, sửa đổi lần thứ 12 ngày 07/11/2022.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại: Tòa nhà VinaHud, số 105 Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

2. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động Tập đoàn trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên	
Ông Ngô Đức Tâm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12/4/2023
Ông Bùi Thiện Phương Đông	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/4/2023

Ban Kiểm soát

Ông Phan Anh Tuấn	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 12/4/2023
Ông Ngô Đức Tâm	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 12/4/2023
Bà Nguyễn Thị Miên	Thành viên	
Bà Phạm Thanh Huyền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12/4/2023
Ông Hà Văn Hiến	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/4/2023

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Minh Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch HĐQT
-----------------------	---------------

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và tình hình tài chính hợp nhất kết thúc cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm

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

Ban Tổng Giám đốc khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31/12/2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Tập đoàn.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. 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 xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn 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 các báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- 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 cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các 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 qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

7. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm được trình bày từ trang 06 đến trang 50, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bản thuyết minh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



The image shows a red circular stamp of VinaHud. The stamp contains the text "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD" around the perimeter, "VINAHUD" in the center, and "MSDN: 0102291235" at the bottom. A blue ink signature is written over the stamp.

Nguyễn Minh Tuấn

Tổng Giám đốc

Lập, ngày 30 tháng 4 năm 2024



Số: 002/2024/BCKTHN-HT.00194

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, thành viên 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 (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 30/4/2024, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, 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 thực hiện kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề nhấn mạnh

Chúng tôi cũng xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 1.7 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính.

Ý kiến của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



NGUYỄN TRUNG THÀNH

Giám đốc

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề

Kiểm toán số 1673-2023-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ THÀNH

Hà Nội, ngày 30 tháng 4 năm 2024

PHẠM QUANG KHAI

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề

Kiểm toán số 4018-2022-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.340.435.937.866	210.762.197.337
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6.1	19.431.155.544	9.856.315.467
Tiền	111		17.791.155.544	9.856.315.467
Các khoản tương đương tiền	112		1.640.000.000	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		292.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6.2	292.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.765.141.831.440	181.927.362.791
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.3	13.060.634.908	143.099.938.727
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.4	246.249.563.753	587.054.015
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6.5	1.036.067.388.000	35.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	6.6	469.863.362.517	3.339.487.787
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6.6	(99.117.738)	(99.117.738)
Hàng tồn kho	140	6.7	1.541.591.031.597	18.961.212.274
Hàng tồn kho	141		1.542.474.793.252	19.844.973.929
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(883.761.655)	(883.761.655)
Tài sản ngắn hạn khác	150		13.979.919.285	17.306.805
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6.12	1.262.875.764	17.306.805
Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.556.164.003	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	6.16	5.160.879.518	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.634.916.079.871	378.661.172.564
Các khoản phải thu dài hạn	210		145.003.000.000	3.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	6.6	145.003.000.000	3.000.000
Tài sản cố định	220		40.697.884.488	4.308.195.471
Tài sản cố định hữu hình	221	6.8	29.430.376.866	2.844.635.115
- Nguyên giá	222		41.254.600.317	5.899.353.446
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.824.223.451)	(3.054.718.331)
Tài sản cố định vô hình	227	6.9	11.267.507.622	1.463.560.356
- Nguyên giá	228		15.592.024.335	1.863.160.255
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.324.516.713)	(399.599.899)
Bất động sản đầu tư	230	6.10	8.819.055.651	38.711.821.479
- Nguyên giá	231		14.770.810.658	54.250.661.671
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.951.755.007)	(15.538.840.192)
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	13.167.035.763
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	6.11	-	13.167.035.763
Đầu tư tài chính dài hạn	250	6.2	999.897.452.883	321.267.872.607
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		999.897.452.883	321.267.872.607
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		440.498.686.849	1.203.247.244
Chi phí trả trước dài hạn	261	6.12	282.228.420.842	1.203.247.244
Lợi thế thương mại	262	6.13	158.270.266.007	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.975.352.017.737	589.423.369.901
(270 = 100 + 200)				

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
NỢ PHẢI TRẢ	300		4.729.331.515.945	177.186.062.488
Nợ ngắn hạn	310		1.963.267.431.866	174.261.494.471
Phải trả người bán ngắn hạn	311	6.14	113.002.175.426	75.087.207.293
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	6.15	1.268.322.867.624	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	6.16	29.551.655.264	8.282.471.512
Phải trả người lao động	314		2.162.792.729	687.435.207
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	6.17	1.839.755.103	1.035.155.100
Phải trả ngắn hạn khác	319	6.18	187.935.690.878	10.884.620.886
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	6.21	358.853.687.206	77.656.606.772
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.598.807.636	627.997.701
Nợ dài hạn	330		2.766.064.084.079	2.924.568.017
Chi phí phải trả dài hạn	333	6.17	141.417.445.497	-
Phải trả dài hạn khác	337	6.18	452.922.465.000	165.189.463
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	6.21	1.998.335.387.795	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	6.19	173.388.785.787	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	6.20	-	2.759.378.554
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		246.020.501.792	412.237.307.413
Vốn chủ sở hữu	410	6.22	246.020.501.792	412.237.307.413
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
Thặng dư vốn cổ phần	412		(4.034.545.455)	(4.034.545.455)
Quỹ đầu tư phát triển	418		4.412.975.001	2.293.155.131
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(134.514.913.930)	33.978.697.737
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		29.229.567.932	12.478.066.679
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(163.744.481.862)	21.500.631.058
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		156.986.176	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.975.352.017.737	589.423.369.901
(440 = 300 + 400)				

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 30 tháng 4 năm 2024
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Nguyễn Phương Ngân

Nguyễn Minh Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2023	NĂM 2022
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	7.1	310.792.902.944	423.760.337.101
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	7.2	-	1.832.939
Doanh thu thuần về bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		310.792.902.944	423.758.504.162
Giá vốn hàng bán	11	7.3	296.798.736.051	375.236.983.121
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		13.994.166.893	48.521.521.041
Doanh thu hoạt động tài chính	21	7.4	46.864.671.065	1.002.073.243
Chi phí tài chính	22	7.5	169.858.758.039	2.390.041.701
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	7.5	151.846.747.846	2.390.041.701
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	7.2	(3.826.237.223)	302.432.357
Chi phí bán hàng	25	7.6	1.275.376.210	1.225.323.597
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	7.7	31.228.907.265	19.156.489.898
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(145.330.440.779)	27.054.171.445
Thu nhập khác	31	7.8	3.784.676.253	10.956.840
Chi phí khác	32	7.9	557.758.552	211.958.042
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		3.226.917.701	(201.001.202)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(142.103.523.078)	26.853.170.243
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	7.11	469.043.408	5.352.539.185
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.18	21.169.900.941	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51)	60		(163.742.467.427)	21.500.631.058
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(163.744.481.862)	21.500.631.058
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.014.435	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	7.12	(4.309)	497

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 30 tháng 4 năm 2024
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Nguyễn Phương Ngân

Nguyễn Minh Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2023	NĂM 2022
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		(142.103.523.078)	26.853.170.243
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT, và Lợi thế thương mại	02		14.760.155.003	1.769.341.754
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		(43.388.729.541)	(1.304.505.600)
Chi phí lãi vay	06		151.846.747.846	2.390.041.701
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(18.885.349.770)	29.708.048.098
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(219.702.279.573)	(46.242.834.345)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(97.827.037.933)	2.405.178.669
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		115.717.951.661	46.569.056.230
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(99.174.614.060)	(806.496.953)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(10.255.605.342)	(1.513.947.665)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.644.385.745)	(824.872.813)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(89.100.000)	(86.693.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(337.860.420.762)	29.207.438.221
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.496.852.081)	(14.029.541.784)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.420.000.000	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(134.189.509.059)	(58.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		389.098.802.111	23.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.033.404.730.183)	(35.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.967.127.302	212.484.202
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.766.605.161.910)	(83.817.057.582)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2023	NĂM 2022
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	8.1	2.875.696.136.247	128.548.609.056
Tiền trả nợ gốc vay	34	8.2	(761.655.713.498)	(70.892.002.284)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.114.040.422.749	57.656.606.772
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		9.574.840.077	3.046.987.411
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		9.856.315.467	6.809.328.056
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	6.1	19.431.155.544	9.856.315.467
(70 = 50+60+61)				

Người lập biểu

Kê toán trưởng

Lập, ngày 30 tháng 4 năm 2024
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Nguyễn Phương Ngân

Nguyễn Minh Tuấn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1. 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 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102294285 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 19/06/2007. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất số 0102294285, sửa đổi lần thứ 12 ngày 07/11/2022.

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty là 380.000.000.000 đồng.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh thương mại và Bất động sản

1.3. Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Tư vấn đầu tư, tư vấn lập và quản lý dự án;
- Quản lý vận hành nhà chung cư;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.

1.5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Mua Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends ("Công ty Friends") và Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng ("Công ty MLTV")

Theo Nghị quyết số 03/2023/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ và 04/2023/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2023, Đại Hội đồng Cổ đông quyết định thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends và Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng, và thông qua phương án sử dụng tín dụng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn góp.

Trong tháng 4 và tháng 5 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng phần 100% phần vốn góp tại Công ty Friends và Công ty MLTV với tổng giá mua là: 2.139.375.000.000 VND, trong đó vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn là: 1.710.000.000.000 VND.

Sau giao dịch mua Công ty Friends và Công ty MLTV, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn có sự thay đổi lớn về hoạt động quản lý và kinh doanh như sau:

- Tại ngày báo cáo (ngày 31/12/2023) Tổng tài sản của Tập đoàn đạt 5.029 tỷ VND, tăng 4.440 tỷ VND so với cuối năm 2022 (tổng tài sản tại ngày 31/12/2022 là 589,423 tỷ VND);
- Tại ngày 31/12/2023, Công ty có 03 công ty con (năm 2022 không có công ty con) và 02 Công ty liên kết (năm 2022 có 01 công ty liên kết)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

1.6. Cấu trúc doanh nghiệp

- a) Tại ngày 31/12/2023, Công ty có 03 công ty con (tại ngày 31/12/2022: 0 công ty con)
- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 03 công ty
 - Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 công ty

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2023 là 32 người (tại ngày 31/12/2022 là: 41 người).

- b) Các công ty con được hợp nhất:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ của Công ty tại công ty con	
			quyền biểu quyết	lợi ích
1	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%
2	Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng	Hà Nội	100,00%	100,00%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Quảng Nam	99,99%	99,99%

- c) Các Công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ của Tập đoàn tại công ty liên kết	
			quyền biểu quyết	lợi ích
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	Hòa Bình	35,00%	35,00%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	Hà Nội	39,732%	39,732%

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là năm tài chính đầu tiên Công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất do có giao dịch hợp nhất phát sinh trong năm, Theo đó, số liệu so sánh được trình bày là số liệu của Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và các điều chỉnh đối với khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là Đồng Việt Nam ("VND") cũng là đơn vị tiền tệ sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Những chính sách kế toán được Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất năm gần nhất.

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tập đoàn. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán áp dụng tại Tập đoàn.

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.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con do Công ty kiểm soát được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Công ty. 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 sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu doanh nghiệp nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, 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. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Các khoản phải thu 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 Tập đoàn và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa Tập đoàn và công ty liên kết).
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch có tính chất mua-bán.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được

- Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau: 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.
- 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.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: phương pháp kê khai thường xuyên.

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và Chi phí lãi vay (nếu có), chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính

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. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

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 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.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên nguyên giá và thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 30 - 40 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị | 05 - 10 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 năm |

4.7 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản 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 ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, 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: 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.

4.8 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến của Ban Tổng Giám đốc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Các chi phí phát sinh sau khi bắt động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản nắm giữ để cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao 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 30 năm.

4.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí hoa hồng đại lý, chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Tập đoàn bàn giao bất động sản cho khách hàng, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng đại lý, chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Tập đoàn bàn giao bất động sản cho khách hàng được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

Các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

4.10 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng giá trị nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

4.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận của hai hay nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế.

Tập đoàn tham gia BCC theo thỏa thuận chia lợi nhuận phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC.

4.12 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm 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 người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa Tập đoàn và công ty liên kết);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo giá gốc. Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.13 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo dựa trên điều khoản ghi trong các hợp đồng tương ứng. Chi phí phải trả bao gồm: lãi vay phải trả.

4.14 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản tiền vay được phản ánh theo giá gốc, được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn của từng khoản vay. Các khoản vay có thời hạn trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay dài hạn. Các khoản vay có thời hạn trả nợ trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay ngắn hạn.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. 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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

4.15 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 được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, 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.

Vốn khác của chủ sở hữu: Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

4.16 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.17 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện:

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Doanh nghiệp 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;
- Doanh nghiệp đã thu được 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 của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Thu nhập từ tiền lãi

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

4.18 Chi phí

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí đi vay vốn. Chi phí lãi vay (kể cả số trích trước) phát sinh trong năm tài chính được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm báo cáo.

4.19 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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 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.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.20 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

4.21 Thông tin theo bộ phận

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

Hoạt động kinh doanh thương mại là vật liệu xây dựng là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Tập đoàn theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

5. CÁC GIAO DỊCH HỢP NHẤT KINH DOANH TRONG NĂM

Mua Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng (“Công ty MLTV”), công ty con mới

Nghị quyết số 04/2023/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2023, Đại Hội đồng Cổ đông quyết định thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn góp tại Công ty MLTV. Theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 01/HĐCNVG/RHG-VHD/MLTV ký ngày 14 tháng 4 năm 2023, các bên đã thống nhất về việc Công ty nhận chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H - bên liên quan của Công ty tại Công ty MLTV.

Tháng 5 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty MLTV từ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H - bên liên quan của Công ty với tổng giá phí là 950 tỷ VND.

Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0110272126, do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03 tháng 3 năm 2023 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 2, ngày 05 tháng 5 năm 2023, tổng vốn điều lệ của Công ty MLTV là 659.520.000.000 VND.

Tại ngày mua, Công ty MLTV đang là cổ đông sở hữu 27.774.550 cổ phần phổ thông có giá trị theo mệnh giá là 277.745.500.000 VND, chiếm 39,718% Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land cũng trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty từ ngày mua. Đồng thời, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land là Chủ đầu tư Dự án khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được của Công ty MLTV tại ngày mua được trình bày như dưới đây

**Giá trị hợp lý được
xác định tại ngày mua
VND**

Tài sản

Tiền và các khoản tương đương tiền	61.879.465
Các khoản phải thu ngắn hạn	150.732.175.343
Tài sản ngắn hạn khác	6.806.896
Đầu tư tài chính dài hạn	949.973.335.596
Tài sản dài hạn khác	6.981.570

1.100.781.178.870

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	(150.047.775.850)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(538.864)
Phải trả người lao động	(4.199.772)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(50.000.000)
Chi phí phải trả dài hạn	(678.664.384)
	(150.781.178.870)
Tổng tài sản thuần	950.000.000.000
Cổ đông không kiểm soát	-
Lợi thế thương mại	-
Giá trị hợp nhất kinh doanh	950.000.000.000
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	61.879.465
Tiền chi để mua công ty con	950.000.000.000
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	949.938.120.535

Trong giai đoạn từ ngày mua tới ngày 31 tháng 12 năm 2023, lỗ trước thuế của Công ty MLTV được cộng vào kết quả kinh doanh của Tập đoàn là 52,979 tỷ VND.

Mua Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends (“Công ty Friends”), công ty con mới

Nghị quyết số 03/2023/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2023, Đại Hội đồng Cổ đông quyết định thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Friends. Theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 02/HĐCNVG/RHG-VHD/MLTV ký ngày 03 tháng 3 năm 2023 và Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 03/HĐCNVG/RHG-VHD/MLTV ký ngày 12 tháng 4 năm 2023, các bên đã thống nhất về việc Công ty nhận chuyển nhượng vốn góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H - bên liên quan của Công ty tại Công ty Friends.

Tháng 4 năm 2023, Công ty VHD đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ với giá trị vốn góp là 410.000.000.000 VND tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends từ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H (bên liên quan của Công ty) với tổng giá mua là: 1.189.375.000.000 VND (trong đó, tại ngày 21/3/2023 Công ty hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 17% vốn góp tại Công ty Friends với giá mua là 201.875.000.000 VND; tại ngày 28/4/2023 Công ty hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 83% vốn góp tại Công ty Frineds với giá mua là 987.500.000.000.000 VND). Theo đó, Công ty Friends đã trở thành công ty con của Công ty.

Qua đó, Công ty cũng đồng thời kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải do Công ty Friends nắm giữ 50,9867% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải, cùng với việc trước đó Công ty đã sở hữu 49,00% trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải.

Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316113786, do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14 tháng 01 năm 2020 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 5, ngày 28 tháng 4 năm 2023, tổng vốn điều lệ của Công ty Friends là 410.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Friends tại ngày mua được trình bày như dưới đây

**Giá trị hợp lý được
xác định tại ngày mua
VND**

Tài sản

Tiền và các khoản tương đương tiền	105.908.390.352
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	43.691.383.961
Trả trước cho người bán ngắn hạn	113.837.993.985
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.074.584.297.091
Phải thu ngắn hạn khác	334.516.212.725
Hàng tồn kho	1.424.802.781.390
Chi phí trả trước ngắn hạn	995.360.495
Thuế GTGT được khấu trừ	5.431.967.033
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	1.834.550.107
Phải thu dài hạn của khách hàng	3.057.629.391
Phải thu dài hạn khác	145.000.000.000
TSCĐ hữu hình	832.125.450
Chi phí trả trước dài hạn	180.435.087.129
	3.434.927.779.109

Nợ phải trả

Phải trả người bán ngắn hạn	(93.892.961.621)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	(1.343.288.551.686)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(7.625.756.962)
Phải trả ngắn hạn khác	(9.130.329.566)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(46.612.018.157)
Người mua trả tiền trước dài hạn	(482.473.000.000)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(425.505.000)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(152.218.884.846)
	(2.135.667.007.838)

Tổng tài sản thuần

1.299.260.771.271

Cổ đông không kiểm soát

154.971.742

Lợi thế thương mại

169.807.898.568

Giá phí hợp nhất kinh doanh

1.468.913.698.097

Trong đó:

Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày mua đạt được quyền kiểm soát

279.538.698.097

Giá mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát

1.189.375.000.000

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con

Tiền thu về từ công ty con

105.908.390.352

Tiền chi để mua công ty con

1.189.375.000.000

Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua

1.083.466.609.648

Trong giai đoạn từ ngày mua tới ngày 31 tháng 12 năm 2023, lỗ trước thuế của Công ty Friends là 1,966 tỷ VND và lãi trước thuế của Công ty Xuân Phú Hải là 15,033 tỷ VND được cộng vào kết quả kinh doanh của Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

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

6.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>31/12/2023</u> VND	<u>01/01/2023</u> VND
+ Tiền mặt	4.068.587.594	551.662.765
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.722.567.950	9.304.652.702
+ Các khoản tương đương tiền	1.640.000.000	-
Cộng	<u>19.431.155.544</u>	<u>9.856.315.467</u>

6.2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>31/12/2023</u>		<u>01/01/2023</u>	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	292.000.000	292.000.000	-	-
Dài hạn				
Trái phiếu	-	-	-	-
Cộng	<u>292.000.000</u>	<u>292.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (i) Khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng Quốc Dân - CN Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (công ty con) với số tiền 292.000.000 VND, có kỳ hạn 09 tháng, lãi suất 5,40%/năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị đầu tư VND	Giá gốc VND	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	35.000.000.000	35.051.110.130	35.000.000.000	35.045.230.186
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	671.541.180.000	964.846.342.753	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (*)	-	-	285.600.000.000	286.222.642.421
Cộng	706.541.180.000	999.897.452.883	320.600.000.000	321.267.872.607

(*) Tháng 4 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends. Theo đó, Công ty Friends đã trở thành công ty con của Công ty VinaHud. Đồng thời, Công ty cũng đã sở hữu 49,00% vốn điều lệ trong Công ty Xuân Phú Hải trước đó, do đó từ tháng 4 năm 2023 Công ty Xuân Phú Hải đã chuyển từ công ty liên kết thành công ty con của Công ty.

Thông tin chi tiết về công ty liên kết, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết tại ngày 31/12/2023 như sau:

Tên Công ty	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Hoạt động kinh doanh chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam ("Công ty Viên Nam")	35,00%	35,00%	Kinh doanh BĐS	Xóm Đoàn Kết 1, Xã Quang Tiến, Thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land ("Công ty Prime Land")	39,732%	39,732%	Kinh doanh BĐS	Tầng 3, tòa nhà VinaHud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoán, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

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

Tòa nhà VinaHud, số 105 Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính**Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào Công ty liên kết*

	Công ty Viên Nam	Công ty Prime Land	Công ty Xuân Phú Hải	Tổng cộng
Giá trị ghi sổ				
Đầu năm	35.000.000.000	-	285.600.000.000	320.600.000.000
Tăng/ (giảm) giá trị đầu tư	-	961.994.515.596	(285.600.000.000)	676.394.515.596
Cuối năm	35.000.000.000	961.994.515.596	-	996.994.515.596
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết				
Đầu năm	45.230.186	-	622.642.421	667.872.607
Phần lợi nhuận/ (lỗ) từ công ty liên kết	5.879.944	2.851.827.157	(622.642.421)	2.235.064.680
Cuối năm	51.110.130	2.851.827.157	-	2.902.937.287
Giá trị đầu tư				
Đầu năm	35.045.230.186	-	286.222.642.421	321.267.872.607
Cuối năm	35.051.110.130	964.846.342.753	-	999.897.452.883

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

6.3. Phải thu của khách hàng

a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Hải Long Minh	-	15.164.136.848
+ Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	4.828.230.775	39.490.121.103
+ Công ty TNHH GYOKO Việt Nam	-	23.104.747.441
+ Công ty Cổ phần Nội thất TPA DÉCOR	-	18.825.632.742
+ Công ty Cổ phần Kiến trúc và Đầu tư Xây dựng TPA DÉCOR	445.432.972	10.695.166.565
+ Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư EMIR	1.152.672.080	465.767.480
+ Các khoản phải thu khách hàng khác	6.634.299.081	35.354.366.548
Cộng	13.060.634.908	143.099.938.727

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	23.107.412	307.730.508
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản PRIME LAND	420.227.237	-
+ Công ty Cổ phần Beru Group	-	2.727.675.481
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	-	22.244.543.596
Cộng	443.334.649	25.279.949.585

6.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Công ty TNHH HHG Holding	15.311.500.478	-
+ Công ty Cổ phần THH Décor	23.554.145.000	-
+ Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel	12.246.426.669	-
+ Công ty Cổ phần Nội thất TPA Décor	5.282.444.493	-
+ Công ty Cổ phần kỹ thuật Danaree	8.813.485.269	-
+ Công ty Cổ phần VNC Construction	175.541.323.834	-
+ Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	5.500.238.010	587.054.015
Cộng	246.249.563.753	587.054.015

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

6.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+	Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan (1)	528.637.388.000	-
+	Phải thu về cho vay ngắn hạn của các tổ chức và cá nhân (2)	507.430.000.000	35.000.000.000
	Cộng	<u>1.036.067.388.000</u>	<u>35.000.000.000</u>

Tại ngày báo cáo, số dư các khoản phải thu cho vay có giá trị 581.425.100.000 VND đang được sử dụng thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 12/2023/HDBD/TTTD MB ngày 13/4/2023, để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 03/HĐCNVG/RHG-VHD/MLTV ngày 12 tháng 4 năm 2023, ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Tiên Phong (xem chi tiết tại thuyết minh số 6.21).

(1) Chi tiết phải thu về cho vay ngắn hạn tín chấp, cho các bên liên quan tại ngày 31/12/2023

Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn vay
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	510.280.100.000	4%	từ 09 đến 12 tháng
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	16.357.288.000	6%	12 tháng
Công ty CP Đầu tư BĐS Viên Nam	2.000.000.000	6%	09 tháng
Cộng	<u>528.637.388.000</u>		

(2) Chi tiết phải thu về cho vay ngắn hạn của các tổ chức và cá nhân khác tại ngày 31/12/2023

	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn vay
Công ty Cổ phần VNC Construction	20.000.000.000	5%	09 tháng
Công ty CP Beru Group	16.150.000.000	5%	từ 09 đến 12 tháng
Công ty Cổ phần Tây Bắc Thăng Long	3.000.000.000	5%	01 tháng
Công ty CP Archi Viên Nam	3.350.000.000	5%	từ 08 đến 09 tháng
Bà Phạm Thị Hạnh	280.000.000.000	3%	12 tháng
Các cá nhân khác	184.930.000.000	từ 5% đến 6%	03 tháng đến 12 tháng
Cộng	<u>507.430.000.000</u>		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

6.6. Phải thu khác

a) Ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
+ Phải thu người lao động	4.867.000.000	-	2.040.000.000	-
+ Cầm cố, ký cược, ký quỹ (1)	120.275.572.093	-	11.000.000	-
+ Phải thu về lãi cho vay (2)	61.933.974.025	-	789.589.041	-
+ Bà Phạm Thị Hạnh - Phải thu lãi ủy thác đầu tư	7.287.671.233	-	-	-
+ Tiền chi góp vốn theo thỏa thuận của hợp đồng ủy thác đầu tư (2)	275.003.000.000	-	-	-
+ Tổng Công ty CP VINACONEX	396.781.008	-	396.781.008	-
+ Phải thu khác	99.364.158	(99.117.738)	102.117.738	(99.117.738)
Cộng	469.863.362.517	(99.117.738)	3.339.487.787	(99.117.738)

(1) Số dư khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược tại ngày 31/12/2023 chủ yếu bao gồm:

Khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn tại Ngân hàng TPBank, với số tiền 50.225.188.132 VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay tại ngân hàng TPBank của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (công ty con)

Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng Tiên Phong với số tiền 30.000.000.000 VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land (công ty liên kết) với ngân hàng. Khoản tiền gửi này có kỳ hạn 01 tháng, lãi suất từ 2,9%/năm đến 3,85%/năm.

Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng Tiên Phong với số tiền 21.210.000.000 VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land (công ty liên kết) với ngân hàng. Khoản tiền gửi này có kỳ hạn 06 tháng, lãi suất 5,00%/năm.

Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng Tiên Phong với số tiền 17.794.383.961 VND đang được sử dụng cầm cố làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của các khách hàng mua bất động sản của Công ty Xuân Phú Hải. Khoản tiền gửi này có kỳ hạn 06 tháng, lãi suất 6,60%/năm.

(2) Đây là khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (công ty con) ủy thác đầu tư cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Amber theo hợp đồng quản lý danh mục đầu tư số 0031/2021/HĐQLDM-AFM, ký ngày 29/6/2021 và các phụ lục hợp đồng. Nội dung ủy thác: Công ty Xuân Phú Hải ủy thác cho Công ty cổ phần Quản lý quỹ Amber quản lý và thực hiện các hoạt động đầu tư theo danh mục được Công ty Xuân Phú Hải chấp thuận. Thời hạn ủy thác: đến tháng 8 năm 2024, phí ủy thác: 0,65%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- (3) Số dư phải thu tiền lãi cho vay tại ngày 31/12/2023 của Tập đoàn chủ yếu là phải thu của Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H – bên liên quan với số tiền 29.792.341.047 VND và phải thu của Bà Phạm Thị Hạnh với số tiền 15.680.938.356 VND.

b) Dài hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Ký cược, ký quỹ	3.000.000	-	3.000.000	-
+ Tiền chi góp vốn theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	145.000.000.000	-	-	-
Cộng	145.003.000.000	-	3.000.000	-

- (*) Đây là khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải chi góp vốn hợp tác kinh doanh cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long ("Công ty Sơn Long") theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT/SL, ký ngày 28/6/2021, với nội dung hợp tác như sau:

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. Vốn đầu tư hợp tác: 4.896.763.000.000 VND, trong đó: Công ty Sơn Long góp: 4.751.763.000.000 đồng, Công ty Xuân Phú Hải góp: 145.000.000.000 VND. Thời hạn hợp tác: 50 năm kể từ ngày ký quyết định chấp thuận chủ chương đầu tư điều chỉnh lần 1; Sau 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng, Công ty 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 cố định 98:2 cho suốt thời hạn hợp đồng (Công ty Sơn Long 98%; Công ty Xuân Phú Hải 2%).

6.7. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Công cụ, dụng cụ	199.769.129	-	199.769.129	-
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.529.636.644.640	(883.761.655)	19.645.204.800	(883.761.655)
+ Hàng hóa	12.638.379.483	-	-	-
Cộng	1.542.474.793.252	(883.761.655)	19.844.973.929	(883.761.655)

- (*) Số dư Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2023, bao gồm:

	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Giá trị bất động sản để bán đang xây dựng (i)	1.509.991.439.840	-
- Giá trị của mặt bằng tầng 2 nhà CT2 của Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A	18.761.443.145	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	883.761.655	(883.761.655)
Cộng	1.529.636.644.640	(883.761.655)

- (i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, giá mua công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án, chi phí xây dựng và phát triển dự án Grand Mercure Hội An.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Thông tin dự án Grand Mercure Hội An

Tên dự án: Dự án Khu du lịch tại P.Điện Dương, TX.Điện Bàn, T.Quảng Nam (tên thương mại: Grand Mercure Hội An)
Chủ đầu tư: Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải (công ty con)
Địa điểm thực hiện dự án: Khối Hà My Đông A, P.Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Quảng Nam
Quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng khu công trình có chức năng hỗn hợp (khách sạn và căn hộ du lịch) và khu biệt thự du lịch
Tổng mức đầu tư: 2.772.730.415.650 VND
Tình trạng của dự án tại thời điểm 31/12/2023: Dự án đã hoàn thành thủ tục pháp lý về đầu tư và cấp phép xây dựng. Triển khai xây dựng và hoàn thành phần thô các hạng mục công trình khu biệt thự, công trình phụ trợ và hoàn thiện một phần nội thất của khu biệt thự

6.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Nội dung	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2023	2.952.382.994	310.835.689	2.275.876.909	360.257.854	5.899.353.446
Mua trong năm			2.370.000.000		2.370.000.000
Tăng do hợp nhất	4.062.771.270		1.237.235.455		5.300.006.725
Tăng do phân loại	20.806.374.561	4.428.798.309		4.820.067.276	30.055.240.146
Thanh lý, nhượng bán			(2.370.000.000)		(2.370.000.000)
Số dư 31/12/2023	27.821.528.825	4.739.633.998	3.513.112.364	5.180.325.130	41.254.600.317
Giá trị đã hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2023	1.199.859.758	310.835.689	1.252.850.904	291.171.980	3.054.718.331
Khấu hao trong năm	98.412.756		998.581.925	47.210.028	1.144.204.709
Tăng do hợp nhất	1.637.054.310		405.110.005		2.042.164.315
Tăng do phân loại	6.103.431.795				6.103.431.795
Thanh lý, nhượng bán	-		(520.295.699)		(520.295.699)
Số dư 31/12/2023	9.038.758.619	310.835.689	2.136.247.135	338.382.008	11.824.223.451
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2023	1.752.523.236	-	1.023.026.005	69.085.874	2.844.635.115
Tại ngày 31/12/2023	18.782.770.206	4.428.798.309	1.376.865.229	4.841.943.122	29.430.376.866

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

(*) Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 16.978.812.242 VND

(*) Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 435.043.417 VND

6.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá	
Số dư 01/01/2023	1.863.160.255
Tăng do phân loại	13.728.864.080
Số dư 31/12/2023	15.592.024.335
Giá trị đã hao mòn lũy kế	
Số dư 01/01/2023	399.599.899
Khấu hao trong năm	38.614.716
Tăng do phân loại	3.886.302.098
Số dư 31/12/2023	4.324.516.713
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2023	1.463.560.356
Tại ngày 31/12/2023	11.267.507.622

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 11.267.507.622 VND

6.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Số đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Số cuối năm VND
Nguyên giá	54.250.661.671	15.725.885.952	55.205.736.965	14.770.810.658
Quyền sử dụng đất	13.728.864.080	-	13.728.864.080	-
Nhà	38.202.708.482	15.725.885.952	41.476.872.885	12.451.721.549
Máy móc thiết bị	2.319.089.109	-	-	2.319.089.109
Giá trị đã hao mòn lũy kế	15.538.840.192	2.039.703.018	11.626.788.203	5.951.755.007
Quyền sử dụng đất	3.615.637.298	270.664.800	3.886.302.098	-
Nhà	9.604.113.785	1.769.038.218	7.740.486.105	3.632.665.898
Máy móc thiết bị	2.319.089.109	-	-	2.319.089.109
Giá trị còn lại	38.711.821.479			8.819.055.651
Quyền sử dụng đất	10.113.226.782			-
Nhà	28.598.594.697			8.819.055.651
Máy móc thiết bị	-			-

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 8.819.055.651 VND;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 2.319.089.109 VND;
- Trong năm Công ty đã phân loại lại Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư là Tòa nhà văn phòng VinaHud tương ứng với phần diện tích cho thuê và diện tích Công ty sử dụng, và quyết toán chi phí sửa chữa tòa nhà, phân loại tài sản hình thành sau sửa chữa theo công năng sử dụng của từng tài sản. Theo đó, giá trị Nguyên giá và Hao mòn lũy kế của bất động sản cho thuê giảm tương ứng là 51.142.965.695 VND và 9.989.733.893 VND.
- Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư cho thuê không được xác định lại vì không có giao dịch gần đây trên thị trường đối với bất động sản tương tự và cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty

6.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí sửa chữa, nâng cấp tòa nhà VinaHud	-	13.167.035.763
Cộng	-	13.167.035.763

6.12. Chi phí trả trước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
+ Công cụ, dụng cụ xuất dùng	19.576.034	17.306.805
+ Phí quản lý vốn ủy thác	1.243.299.730	-
Cộng	1.262.875.764	17.306.805
Dài hạn		
+ Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.027.648.222	180.996.000
+ Chi phí sửa chữa TSCĐ	375.589.113	170.353.987
+ Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao (*)	274.550.078.926	-
+ Các khoản khác	275.104.581	851.897.257
Cộng	282.228.420.842	1.203.247.244

- (*) Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản của dự án Grand Mercure Hội An chưa bàn giao, chủ yếu bao gồm: Chi phí môi giới, bán hàng 147.513.661.627 VND, Chi phí hỗ trợ lãi suất cho người mua sản phẩm bất động sản của dự án: 103.473.341.447 VND, Chi phí quảng cáo, marketing: 16.664.173.838 VND và các chi phí bán hàng khác.

6.13. Lợi thế thương mại

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Số dư đầu năm	-	-
+ Tăng trong năm	169.807.898.567	-
+ Phân bổ trong năm	11.537.632.560	-
+ Số dư cuối năm	158.270.266.007	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

6.14. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND	23.725.875.206	23.725.875.206	13.484.589.894	13.484.589.894
+ Công ty Cổ phần EVERLAND Phú Yên	-	-	12.523.881.672	12.523.881.672
+ Công ty Cổ phần Tập Đoàn MBG	19.655.850.530	19.655.850.530	16.967.237.650	16.967.237.650
+ Công ty TNHH Dầu Khí La Giang	223.665.689	223.665.689	18.007.315.360	18.007.315.360
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dịch vụ Thương Mại Phương Nam	-	-	9.191.337.590	9.191.337.590
+ Công ty Cổ phần Nội thất TPA DÉCOR	3.187.585.909	3.187.585.909	-	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ CenLand	28.514.770.668	28.514.770.668	-	-
+ Công ty Cổ phần Thành Quân	6.390.261.208	6.390.261.208	-	-
+ Công ty Cổ phần Fecon	19.643.513.074	19.643.513.074	-	-
+ Phải trả cho các đối tượng khác	11.660.653.142	11.660.653.142	4.912.845.127	4.912.845.127
Cộng	113.002.175.426	113.002.175.426	75.087.207.293	75.087.207.293

6.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	1.268.322.867.624	-
+ Các khoản người mua trả tiền trước khác	-	-
Cộng	1.268.322.867.624	-

(i) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản tại dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (dự án Grand Mercure Hội An).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

6.16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a) Phải nộp	01/01/2023	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tăng/giảm do hợp nhất	31/12/2023
	VND				VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	2.648.687.178	37.470.355.116	18.731.346.886	5.550.756.234	26.938.451.642
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.352.539.185	469.043.408	7.644.385.745	1.822.920.583	117.431
Thuế thu nhập cá nhân	281.245.149	1.550.929.929	1.383.750.813	252.619.009	701.043.274
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.646.713.277	-	-	1.646.713.277
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	268.915.948	3.586.308	-	265.329.640
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	8.041.814	8.041.814	-	-
Cộng	8.282.471.512	41.413.999.492	27.771.111.566	7.626.295.826	29.551.655.264
b) Phải thu	01/01/2023	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tăng/giảm do hợp nhất	31/12/2023
	VND				VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	3.474.528.025	1.686.351.493	5.160.879.518
Cộng	-	-	3.474.528.025	1.686.351.493	5.160.879.518

6.17. Chi phí phải trả

a) Ngắn hạn	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
+ Chi phí lãi vay	1.700.527.359		876.094.036	
+ Các khoản trích trước khác	139.227.744		159.061.064	
Cộng	1.839.755.103		1.035.155.100	
b) Dài hạn	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
+ Chi phí lãi vay	141.417.445.497		-	
Cộng	141.417.445.497		-	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

6.18. Phải trả khác

a) Ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
+ Kinh phí công đoàn	62.297.953	47.732.154
+ Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	426.638.799	-
+ Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.400.000.000	-
+ Thủ lao HĐQT, BKS	1.509.400.000	-
+ Tiền lãi đi vay	1.463.473.712	-
+ Tiền lãi phải trả cho bên góp vốn hợp tác kinh doanh (1)	22.858.193.128	9.999.999.703
+ Tiền nhận góp vốn theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh (2)	154.211.322.000	-
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.004.365.286	836.889.029
Cộng	187.935.690.878	10.884.620.886

(1) Tiền lãi phải trả cho bên góp vốn hợp tác kinh doanh, bao gồm:

- *Số dư phải trả Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long tại ngày 31/12/2023, số tiền: 9.999.999.703 VND. Đây là khoản tiền lãi hợp tác đầu tư Dự án 536A Minh Khai còn phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 47/HĐHTĐT/VINAHUD-VPPCL ngày 28/11/2009 và Biên bản thống nhất phương án chia lợi nhuận Dự án Khu văn phòng và Nhà ở tại 536A Minh Khai - Hai Bà Trưng - Hà Nội số 195/BB-VINAHUD-CUULONG ký ngày 26/12/2018. Khoản lợi nhuận hợp tác này được các bên thống nhất rằng Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long sẽ được nhận khi Hai Bên cùng nhau bán (hoặc cho thuê) phần Nhà trẻ + Sân bóng đá trẻ tại tòa nhà CT2 dự án 536A Minh Khai theo Biên bản bù trừ công nợ ký giữa hai bên ngày 27/12/2018.*
- *Số dư còn phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H tại ngày 31/12/2023 là 8.226.300.274 VND về khoản tiền lãi hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2020/HTKD-RH-FR, ký ngày 01/05/2020 và biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp tác ký ngày 01/7/2023.*
- *Số dư còn phải trả Công ty Cổ phần VNC Construction tại ngày 31/12/2023 là 4.631.893.151 VND về khoản tiền lãi hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 10/HĐHTĐT/RHC-XP, ký ngày 20/10/2021.*

(2) Tiền nhận góp vốn theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh ngắn hạn, bao gồm:

- *Số tiền nhận hợp tác tại ngày 31/12/2023: 70.000.000.000 VND. Đây là khoản tiền Công ty mẹ nhận hợp tác kinh doanh từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1506/HTKD/VHD-SONLONG ngày 15/6/2023, thời hạn hợp tác 09 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận hợp tác được chia căn cứ vào thực tế triển khai hợp tác và lợi nhuận thu được từ hợp tác, các bên sẽ lập Phụ lục hợp đồng để thống nhất tỷ lệ phân chia lợi nhuận.*
- *Số tiền nhận hợp tác tại ngày 31/12/2023: 20.678.000.000 VND. Đây là khoản tiền Công ty mẹ nhận hợp tác kinh doanh từ Công ty TNHH GIVERNY Hà Nội theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 29/HTKD/VHD-GIVERNY ngày 05/10/2023, thời hạn hợp tác 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận hợp tác được chia căn cứ vào thực tế triển khai hợp tác và lợi nhuận thu được từ hợp tác, các bên sẽ lập Phụ lục hợp đồng để thống nhất tỷ lệ phân chia lợi nhuận.*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- **Số tiền nhận hợp tác tại ngày 31/12/2023: 13.530.000.000 VND.** Đây là khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (công ty con) nhận hợp tác đầu tư từ Công ty CP Archi Viên Nam theo hợp đồng hợp tác đầu tư 0806/HTKD/ARCHI-XPB ngày 8/06/2023, thời hạn hợp tác 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích: Hợp tác đầu tư thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh hợp pháp của Công ty Xuân Phú Hải; Phân chia lợi nhuận: Lợi tức sẽ được 02 bên xác định khi kết thúc hợp đồng.
- Khoản hợp tác đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải với ngân hàng **TMCP Tiên Phong**, bao gồm:

Hợp đồng hợp tác đầu tư 1110/HTKD/TPS/XPB-TPS ngày 11/10/2023; Mục đích: Hợp tác đầu tư thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh hợp pháp của Công ty Xuân Phú Hải; Vốn góp hợp tác: 10.000.000.000 VND; Thời hạn: 03 tháng; Phân chia lợi nhuận: Lợi tức sẽ được 02 bên xác định khi kết thúc hợp đồng.

Hợp đồng hợp tác đầu tư 01/06122023/HTKD/TPS/XPB-TPS ngày 16/12/2023; Mục đích: Hợp tác đầu tư thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh hợp pháp của Công ty Xuân Phú Hải; Vốn góp hợp tác: 40.003.322.000 VND; Thời hạn: 03 tháng; Phân chia lợi nhuận: Lợi tức sẽ được 02 bên xác định khi kết thúc hợp đồng.

b) Dài hạn

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
+ Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.429.465.000	165.189.463
+ Tiền nhận góp vốn theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh (3)	120.000.000.000	-
+ Tiền nhận góp vốn hợp tác kinh doanh cho dự án Grand Mercure Hội An (5)	322.843.000.000	-
+ Tiền gốc hợp tác đầu tư còn phải trả (4)	3.650.000.000	-
Cộng	<u>452.922.465.000</u>	<u>165.189.463</u>

- (3) Đây là khoản tiền Công ty mẹ nhận hợp tác kinh doanh từ Công ty Cổ phần VNC Construction theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 11/HTKD/VNC-VHD ngày 27/4/2023, với nội dung hợp tác như sau:

Mục tiêu: 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 theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3535/QĐ-UBND ngày 02/07/2019 của UBND Thành phố Hà Nội.

Số dư tiền nhận hợp tác tại ngày 31/12/2022: 120.000.000.000 VND

Thời hạn hợp tác: theo thời gian hoạt động của dự án

Tỷ lệ phân chia lợi tức hợp tác: Công ty Cổ phần VNC Construction sẽ nhận được lợi tức hợp tác tương ứng với tỷ lệ số tiền hợp tác trên Tổng vốn đầu tư quy định tại Hợp đồng hợp tác đầu tư.

- (4) Đây là khoản tiền còn phải trả Công ty Cổ phần VNC Construction theo Thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư số 300822/BBTL/RHC-XPB ngày 30/8/2022 của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 10/HĐHTĐT/RHC-XPB ngày 20/10/2021. Theo thỏa thuận, Công ty Xuân Phú Hải (công ty con) sẽ phải hoàn trả lại cho Công ty CP VNC Construction số tiền hợp tác đầu tư ban đầu và khoản lợi tức bằng 6%/năm/số tiền góp vốn từ thời điểm nhận hợp tác đầu tư đến thời điểm hoàn trả lại toàn bộ số tiền hợp tác đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- (5) Đây là khoản tiền nhận hợp tác thực hiện đầu tư vào dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, Thị Xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam tại ngày 31/12/2023, chi tiết như sau

Bên hợp tác	Giá trị vốn góp hợp tác (VND)	Hợp đồng hợp tác	Tỷ lệ góp vốn
Công Ty Cổ phần Tập đoàn R&H	302.843.000.000	Số 16/HTĐT/RHG-XPB ngày 16/10/2021 và Phụ lục hợp đồng số PL04/HTĐT/RHG-XPB ngày 12/7/2022	10,92%
Công ty CP Beru Group	20.000.000.000	Số 3012/2022/HĐHTĐT/XPB-BERU, ngày 30/12/2022	0,72%
Cộng	322.843.000.000		

6.19. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	<u>31/12/2023</u> VND	<u>01/01/2023</u> VND
+ Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	152.218.884.846	-
+ Các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	21.169.900.941	-
Cộng	<u>173.388.785.787</u>	<u>-</u>

6.20. Dự phòng phải trả dài hạn

	<u>31/12/2023</u> VND	<u>01/01/2023</u> VND
+ Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	2.759.378.554
+ Dự phòng phải trả khác	-	-
Cộng	<u>-</u>	<u>2.759.378.554</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

6.21. Vay và nợ thuê tài chính

	Trong năm		Tăng/(giảm) do hợp nhất	01/01/2023
	Tăng VND	Giảm VND		
a) Vay ngắn hạn				
				Giá trị và Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	1.027.687.093.452	761.576.553.498	(8.624.208.790)	77.656.606.772
+ Ngân hàng TMCP ĐPT Việt Nam - CN Hoãn Kiểm (2)	269.998.893.452	179.999.946.726	-	-
+ Ngân hàng TMCP ĐPT Việt Nam - CN Đại La	-	19.979.606.772	-	19.979.606.772
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	160.000.000.000	160.000.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	-	-	(35.977.000.000)	35.977.000.000
+ Công ty Cổ phần Beru Group	-	9.000.000.000	-	9.000.000.000
+ Công ty Cổ phần VNI Invest	23.500.000.000	23.500.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần T&N Financial Group	94.057.000.000	94.057.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	149.980.000.000	-	-	-
+ Các cá nhân (1)	330.151.200.000	275.040.000.000	27.352.791.210	12.700.000.000
+ Các cá nhân (5)	95.163.991.210	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	23.710.749.270	79.160.000	23.789.909.270	-
+ Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (3)	118.740.000	79.160.000	197.900.000	-
+ Các cá nhân (5)	23.592.009.270	-	23.592.009.270	-
Cộng	1.027.687.093.452	761.655.713.498	15.165.700.480	77.656.606.772



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá trị và Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị và Số có khả năng trả nợ VND	Tăng/(giảm) do hợp nhất	Giảm VND
b) Vay dài hạn						
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	(4) 1.985.969.042.795	1.985.969.042.795	-	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	(3) 346.345.000	-	-	346.345.000	-	-
+ Ông Ngô Đức Tâm	(1) 12.020.000.000	12.020.000.000	-	-	-	-
Cộng	1.998.335.387.795	1.997.989.042.795		346.345.000		

(*) Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo thời gian như sau

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
+ Từ 1 năm trở xuống	118.740.000	-
+ Trên 1 năm đến 5 năm	1.919.368.349.854	-
+ Trên 5 năm	78.848.297.941	-
Cộng	1.998.335.387.795	-

(1) Thông tin chi tiết về khoản vay tại ngày 31/12/2023 của bên liên quan

Bên cho vay	Số dư cuối năm VND	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm khoản vay
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	149.980.000.000	12 tháng	7%/năm	Bổ sung vốn kinh doanh	Không
Ông Ngô Đức Tâm	12.020.000.000	29 tháng	12%/năm	Bổ sung vốn kinh doanh	Không

(2) Vay Ngân hàng TMCP ĐPT Việt Nam - CN Hoàn Kiếm theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/2355669/HĐTĐHM-VINAHUD, ngày 06/01/2023. Hạn mức tín dụng: 90.000.000.000 VND; Thời hạn vay: từ 164 đến 195 ngày; Lãi suất vay: 8,00%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức bảo đảm: tín chấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

(3) Thông tin chi tiết về khoản vay tại ngày 31/12/2023 của Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội

Bên cho vay	Số dư cuối năm VND	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm khoản vay
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội.	465.085.000	84 tháng	Lãi suất linh hoạt: 10%/năm tại ngày nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần	mua 01 xe ô tô con Kia Sedona 2.2 DAT Luxury	Xe ô tô con Kia Sedona 2.2 DAT Luxury - BKS

(4) Thông tin chi tiết về khoản vay tại ngày 31/12/2023 của Ngân hàng TMCP Tiên Phong

Hợp đồng/khế ước nhận nợ	Số dư cuối năm VND	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm khoản vay
(*) Hợp đồng cho vay số 03/2023/HDTD/TTDT MB ngày 17/03/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 03/2023/HDTD/TTDT MB/SD01 ngày 13/04/2023 về việc điều chỉnh số tiền vay. Số tiền vay sau điều chỉnh là 950.000.000 VND	950.000.000.000	84 tháng	Lãi suất linh hoạt: 11%/năm tại ngày nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần	Thanh toán tiền mua một phần 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 CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Thế chấp bằng tài sản
(*) Hợp đồng cho vay số 06/2023/HDTD/TTDT/ MB ngày 26/04/2023. Số tiền vay: 760.000.000.000 VND	760.000.000.000	84 tháng	Lãi suất linh hoạt: 11%/năm tại ngày nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần	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	Thế chấp bằng tài sản
(*) Hợp đồng cho vay số 13/2023/HDTD/TTDT MB ngày 31/7/2023. Số tiền vay: 280.000.000.000 VND	275.969.042.795	84 tháng	Lãi suất linh hoạt: 11%/năm tại ngày nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần	Thanh toán chi phí phát triển hạng mục khu thấp tầng (villa) của dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam	Thế chấp bằng tài sản

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- (*) Các tài sản được dùng để đảm bảo cho khoản vay này là của Tập đoàn, bên liên quan và bên thứ ba. Giá trị tài sản được dùng đảm bảo chủ yếu của Tập đoàn, như:
- Cổ phần Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải, thuộc sở hữu Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud, GCNSH CP số 01/2021/GCNCP/XPH ngày 09/12/2021, theo HDTC TS số 07/2023/HDBD/TTDT MB ngày 17/3/2023.
 - Phần vốn góp Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends thuộc sở hữu của Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinahud, theo HDTC TS số 33/2023/HDBD/TTDT MB ngày 16/5/2023;
 - Quyền tài sản từ Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 01/HDCNVG/RHG/VHD/MLTV ngày 24/4/2023, theo HDTC TS số 34/2023/HDBD/TTDT MB ngày 27/4/2023;
 - Quyền tài sản từ Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 02/HDCNVG/RHG-VHD ngày 03/3/2023, theo HDTC TS số 20/2023/HDBD/TTDT MB ngày 17/3/2023;
 - Quyền tài sản từ Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 03/HDCNVG/RHG-VHD ngày 12/4/2023, theo HDTC TS số 29/2023/HDBD/TTDT MB ngày 13/4/2023;
 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCN quyền sở hữu nhà ở và TS khác gắn liền với đất số DC085150, số vào sổ CT20880 cấp ngày 07/09/2021 cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải theo HDTC TS số 35/2023/HDBD/TTDT MB ngày 14/6/2023. Giá trị định giá 2.141.728.000.000 đồng;
 - Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam, Chủ đầu tư - CTCP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải theo HDTC TS số 37/2023/HDBD/TTDT MB ngày 14/6/2023;
 - Quyền phải thu phát sinh từ các Hợp đồng mua bán biệt thự và các hợp đồng cho vay của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải với Bên thứ ba
 - Cổ phần Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải, thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends, GCNSH CP số 02/2021/GCNCP/XPH ngày 09/12/2021, theo HDTC TS số 08/2023/HDBD/TTDT MB ngày 13/4/2023;
 - Cổ phần Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land, thuộc sở hữu của Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng, GCNSH CP số 11/2023/GCNCP/PRM ngày 30/3/2023, theo HDTC TS số 43/2023/HDBD/TTDT MB ngày 17/7/2023.
- (5) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có số dư tại ngày 31/12/2023: 118.756.000.480 VND. Thời hạn vay còn lại tính từ thời điểm lập báo cáo là dưới 12 tháng; Lãi suất vay: từ 4,00%/năm đến 14,00%/năm. . Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức bảo đảm: tín chấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.22. Vốn chủ sở hữu**

a)	Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LN sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
	Số dư 01/01/2022	380.000.000.000	(4.034.545.455)	868.140.257	14.250.148.740	-	391.083.743.542
	Tăng vốn trong năm trước						
	Lãi trong năm trước				21.500.631.058		21.500.631.058
	Tăng do điều chỉnh lãi công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ tại ngày 31/12/2022				365.440.250		365.440.250
	Trích quỹ ĐTPT			1.425.014.874	(1.425.014.874)		(712.507.437)
	Trích quỹ KTPL				(712.507.437)		(712.507.437)
	Giảm do chuyển nhượng vốn						
	Tăng/(giảm) khác						
	Số dư 01/01/2023	380.000.000.000	(4.034.545.455)	2.293.155.131	33.978.697.737	-	412.237.307.413
	Tăng vốn trong năm nay						
	Lãi/(lỗ) trong năm nay				(163.744.481.862)	2.014.435	(163.742.467.427)
	Tăng do điều chỉnh lãi công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ tại ngày 31/12/2023				667.872.607		667.872.607
	Mua mới các công ty con trong năm				(667.872.607)	154.971.741	(512.900.866)
	Trích quỹ ĐTPT (i)			2.119.819.870	(2.119.819.870)		-
	Trích quỹ KTPL (i)				(1.059.909.935)		(1.059.909.935)
	Trích quỹ chi trả thù lao HĐQT, BKS (i)				(1.569.400.000)		(1.569.400.000)
	Giảm khác						
	Số dư 31/12/2023	380.000.000.000	(4.034.545.455)	4.412.975.001	(134.514.913.930)	156.986.176	246.020.501.792

(i) Lợi nhuận sau thuế năm 2022 được phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 02/2023/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	380.000.000.000	380.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	380.000.000.000	380.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

c) Cổ phiếu	31/12/2023	01/01/2023
	- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	38.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	38.000.000	38.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	38.000.000	38.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	38.000.000	38.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	38.000.000	38.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu

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

7.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

a) Doanh thu	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Doanh thu bán hàng	300.625.265.752	378.027.522.164
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.167.637.192	45.732.814.937
Trong đó:		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ khác</i>	7.697.761.266	3.916.348.679
<i>Doanh thu dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản</i>	2.469.875.926	41.816.466.258
Cộng	310.792.902.944	423.760.337.101

b) Doanh thu đối với các bên liên quan (xem chi tiết tại thuyết minh 9.3)

7.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Hàng bán bị trả lại	-	1.832.939
Cộng	-	1.832.939

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

7.3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
+ Giá vốn của hàng hóa đã bán	291.802.523.916	360.639.511.616
+ Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.996.212.135	14.597.471.505
Trong đó:		
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và các chi phí khác	3.611.507.431	3.540.739.052
Chi phí dịch vụ tư vấn và môi giới bất động sản	1.384.704.704	11.056.732.453
Cộng	296.798.736.051	375.236.983.121

7.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
+ Lãi tiền gửi, tiền cho vay	46.864.671.065	1.002.073.243
+ Lãi bán các khoản đầu tư	-	-
Cộng	46.864.671.065	1.002.073.243

7.5. Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
+ Lãi tiền vay	151.846.747.846	2.390.041.701
+ Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	18.012.010.193	-
Cộng	169.858.758.039	2.390.041.701

7.6. Chi phí bán hàng

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
+ Chi phí nhân viên	606.755.827	1.106.523.597
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	602.200.383	118.800.000
+ Chi phí bằng tiền khác	66.420.000	-
Cộng	1.275.376.210	1.225.323.597

7.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
+ Chi phí nhân viên quản lý	15.959.671.573	9.722.086.882
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	1.799.744.555	778.173.312
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	274.305.030	345.835.960
+ Thuế, phí và lệ phí	48.025.270	8.389.621
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.170.824.566	5.404.517.532
+ Chi phí bằng tiền khác	438.703.711	2.897.486.591
+ Lợi thế thương mại	11.537.632.560	-
Cộng	31.228.907.265	19.156.489.898

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
+ Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.561.548.893	9.699.807.235
+ Chi phí nhân công	11.188.235.862	12.421.419.241
+ Chi phí khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư và lợi thế thương mại	14.760.155.003	1.769.341.754
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.627.927.616	7.610.306.997
+ Chi phí khác bằng tiền	1.123.219.062	3.478.409.773
Cộng	44.261.086.436	34.979.285.000

7.9. Thu nhập khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
+ Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	350.295.699	-
+ Chi phí bảo hành công trình đã hết thời hạn bảo hành không chi hết	2.759.378.554	-
+ Các khoản khác	675.002.000	10.956.840
Cộng	3.784.676.253	10.956.840

7.10. Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
+ Phạt vi phạm hợp đồng	102.559.104	190.511.163
+ Các khoản bị phạt	454.212.947	21.446.879
+ Các khoản khác	986.501	-
Cộng	557.758.552	211.958.042

7.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	469.043.408	5.352.539.185
+ Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	469.043.408	5.352.539.185

7.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 (trình bày lại) VND
+ Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	(163.744.481.862)	21.500.631.058
+ Các khoản điều chỉnh giảm		(2.629.309.935)
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	(1.059.909.935)
<i>Trích quỹ chi trả thù lao HĐQT, BKS</i>	-	(1.569.400.000)
+ Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(163.744.481.862)	18.871.321.123
+ Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	38.000.000	38.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(4.309)	497

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do trừ số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ chi trả thù lao HĐQT, BKS khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn tại thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Việc tính toán lại mức trích quỹ khen thưởng, phúc lợi làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 558 đồng/cổ phiếu xuống 489 đồng/cổ phiếu.

8. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

8.1 Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

Tại ngày 31/12/2023, khoản tiền và tương đương tiền của Tập đoàn nắm giữ nhưng không được sử dụng với giá trị 80.225.188.132 VND, do các khoản tiền này đang được cầm cố tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải - công ty con Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land - công ty liên kết (xem chi tiết tại thuyết minh số 6.1)

8.2 Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
+ Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.875.696.136.247	128.548.609.056
Cộng	2.875.696.136.247	128.548.609.056

8.3 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
+ Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	761.655.713.498	70.892.002.284
Cộng	761.655.713.498	70.892.002.284

9. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

9.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất mà Tập đoàn không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

9.2 Thông tin về các bên liên quan

a) Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm

TT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Công ty liên kết đến ngày 27/4/2023
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Prime Land	Công ty liên kết từ ngày 05/05/2023
4	Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty Cổ phần Beru Group	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt từ ngày 23/11/2022 đến ngày 16/8/2023
6	Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Quản lý chủ chốt của Công ty

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) 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

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 HĐQT, các thành viên Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). 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.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

TT	Bên liên quan	Năm 2023		Năm 2022	
		VND		VND	
1	Ông Trương Quang Minh - Chủ tịch HĐQT	-	216.000.000	-	216.000.000
2	Ông Trần Thái Duy - Thành viên HĐQT đến ngày 31/03/2022	-	144.000.000	-	144.000.000
3	Ông Nguyễn Hoàng Anh - Thành viên HĐQT đến ngày 31/03/2022	-	144.000.000	-	144.000.000
4	Ông Nguyễn Đức Tài - Trưởng BKS đến ngày 31/03/2022	-	144.000.000	-	144.000.000
5	Ông Hà Văn Hiến - Trưởng BKS đến ngày 12/4/2023	-	108.000.000	-	108.000.000
6	Ông Nguyễn Minh Tuấn - Tổng Giám đốc	942.547.712	663.358.409	663.358.409	663.358.409
7	Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh - Phó Tổng Giám đốc	699.077.381	793.500.000	793.500.000	793.500.000
8	Thủ lao HĐQT, BKS đã trích trong năm chưa chi Cộng	1.509.400.000	-	1.509.400.000	-
		3.151.025.093	2.212.858.409	2.212.858.409	2.212.858.409

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính

Ngoài số dư công nợ với bên liên quan đã được trình bày tại các thuyết minh nêu trên, Công ty còn số dư với các bên liên quan như sau:

TT	Bên liên quan	31/12/2023		01/01/2023	
		VND		VND	
1	Chi phí phải trả dài hạn Ông Ngô Đức Tâm - Thành viên HĐQT từ ngày 12/4/2023	628.333.150	-	-	-

Giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với bên liên quan đã được trình bày tại các thuyết minh nêu trên, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan như sau:

TT	Bên liên quan	Nội dung	31/12/2023		01/01/2023	
			VND		VND	
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản PRIME LAND	Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	554.463.772	-	-	
		Lãi tiền gửi, tiền cho vay	814.362.902	-	-	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

TT	Bên liên quan	Nội dung	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	1.772.009.700	279.908.353
		Lãi tiền gửi, tiền cho vay	25.390.942.242	-
		Lợi nhuận phải trả của hợp tác đầu tư và kinh doanh	8.226.300.274	-
		Mua phần vốn góp của Công ty MLTV	950.000.000.000	-
		Mua phần vốn góp của Công ty Frineds	1.189.375.000.000	-
3	Công ty Cổ phần Beru Group	Doanh thu dịch vụ tư vấn QLDA	1.604.675.926	802.337.963
		Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	421.859.614	116.499.520
		Lãi tiền gửi, tiền cho vay	730.068.494	-
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	90.410.961	-
		Lợi nhuận của hoạt động nhận hợp tác đầu tư	977.552.055	-
		Góp vốn điều lệ	-	35.000.000.000
5	Ông Nguyễn Minh Tuấn - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	giá trị xe đã bán và tiền bán xe đã thu	2.200.000.000	-
6	Ông Ngô Đức Tâm - Thành viên HĐQT từ ngày 12/4/2023	Lãi vay	628.333.150	-

8.4 Báo cáo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Năm 2023	Kinh doanh thương mại	Dịch vụ cho thuê tài sản	Dịch vụ tư vấn	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	300.625.265.752	7.697.761.266	2.469.875.926	310.792.902.944
Giá vốn	291.802.523.916	3.611.507.431	1.384.704.704	296.798.736.051
Lợi nhuận/ (lỗ) gộp	8.822.741.836	4.086.253.835	1.085.171.222	13.994.166.893

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Năm 2022	Hoạt động	Dịch vụ cho	Dịch vụ tư vấn	Tổng cộng
	thương mại	thuê tài sản		
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	378.027.522.164	3.914.515.740	41.816.466.258	423.758.504.162
Giá vốn	360.639.511.616	3.540.739.052	11.056.732.453	375.236.983.121
Lợi nhuận/ (lỗ) gộp	17.388.010.548	373.776.688	30.759.733.805	48.521.521.041

Tập đoàn không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh do đó không trình bày

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 30 tháng 4 năm 2024
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Nguyễn Phương Ngân

Nguyễn Minh Tuấn