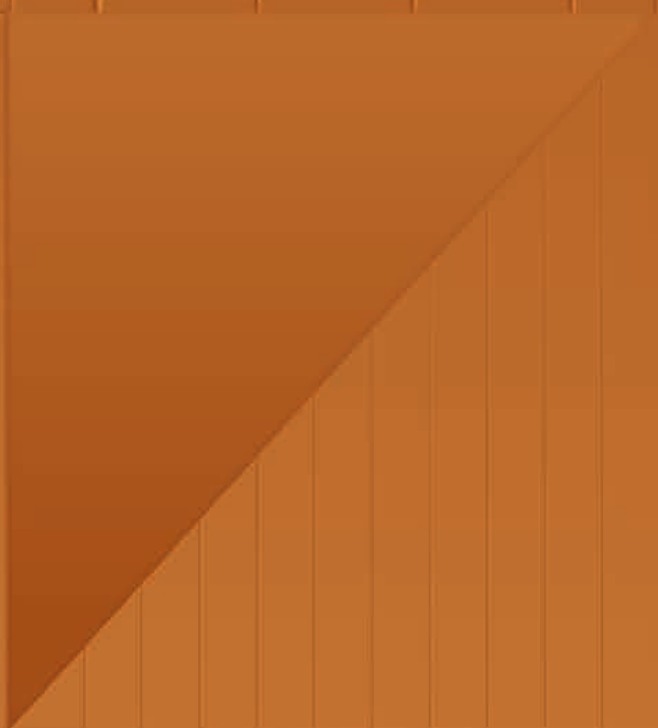




VANPHU.INVEST

VPI 20

VỮNG BƯỚC





Mục lục

Chương		Thông điệp của Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị
01	ẤN TƯỢNG VPI NĂM 2023 VÀ THỐNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT	Ấn tượng VPI 2023
Chương		Tổng quan Văn Phú - Invest
02	GIỚI THIỆU VĂN PHÚ - INVEST	Lịch sử hình thành phát triển
		Lĩnh vực và địa bàn kinh doanh
		Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
		Chiến lược phát triển của công ty
Chương		Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2023 và Dự báo triển vọng kinh tế năm 2024
03	KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2023 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2024	Báo cáo của Ban Điều Hành
		Dự án triển khai trong năm 2023
		Tình hình tài chính năm 2023
		Chỉ số tài chính trọng yếu
		Kế hoạch hoạt động năm 2024
Chương		Mô hình Quản trị doanh nghiệp tại Văn Phú - Invest
04	QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP	Báo cáo Quản Trị 2023
		Đào tạo về quản trị công ty
		Thay đổi về thành viên Hội Đồng Quản Trị và Ban Giám Đốc
		Hoạt động quản trị rủi ro
		Thông tin cổ phiếu và Hoạt động Quan hệ cổ đông
Chương		Mục tiêu phát triển bền vững
05	PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội
Chương		Báo cáo của Tổng Giám đốc & Báo cáo kiểm toán độc lập
06	BÁO CÁO TÀI CHÍNH	Bảng cân đối kế toán hợp nhất
		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
		Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
		Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

Chương

01

**Ấn Tượng VPI Năm
2023 Và Thông Điệp
Của Chủ Tịch HĐQT**

8 Thông điệp của Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị

10 Ấn tượng VPI 2023

Thông điệp của Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị

Thông điệp Chủ Tịch HĐQT Văn Phú – Invest

Kính gửi Quý cổ đông,

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

Năm 2023, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, hầu hết các nền kinh tế trên thế giới đều có mức tăng trưởng thấp hơn kỳ vọng do đang trong thời kỳ suy thoái. Kinh tế Việt Nam chịu những tác động tiêu cực từ kinh tế thế giới, gặp nhiều khó khăn, nhưng với sự vào cuộc của chính phủ cùng với sự đoàn kết, tin tưởng, ủng hộ của Nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp đã triển khai nhiều giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy tăng trưởng, giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô nhờ đó kinh tế nước ta vẫn đạt được kết quả khả quan. Tăng trưởng kinh tế cho thấy nền kinh tế đang có xu hướng phục hồi với mức tăng trưởng quý sau cao hơn quý trước. Tuy nhiên, lĩnh vực bất động sản phục hồi chậm hơn so với các ngành lĩnh vực kinh doanh khác do khách hàng có tâm lý sợ rủi ro pháp lý từ việc một số chủ đầu tư không thanh toán được trái phiếu đúng hạn và không đảm bảo được pháp lý đúng tiến độ cho khách hàng. Thị trường gần như đóng băng trong 3 quý đầu năm và có cải thiện thanh khoản hơn trong quý 4/2023 dưới tác động chính sách lãi suất và tháo gỡ cho vay của chính phủ.

Trong bối cảnh thị trường như trên, thực hiện các mục tiêu đã được Đại hội đồng cổ đông giao, Hội đồng quản trị Văn Phú – Invest đã chỉ đạo sát sao Ban điều hành, cùng sự nỗ lực của toàn bộ cán bộ nhân viên, Công ty Văn Phú – Invest đã hoàn thành 85% chỉ tiêu doanh thu và 82% chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế cả năm 2023. Kết quả đạt được được đánh giá là tương đối tích cực trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn từ nửa cuối năm 2022. Năm 2023, Công ty tích cực triển khai thi công xây dựng các dự án trọng điểm tại Thanh Hóa, Bắc Giang, Bắc Ninh, hoàn thiện công tác pháp lý tại các dự án ở Hải Phòng, Hồ Chí Minh, Quảng Bình để tiếp tục mở rộng danh mục quỹ đất làm nền tảng cho các năm tiếp theo. Đồng thời, thực hiện chiến lược phát triển bền vững, tối ưu hóa quỹ đất tại các dự án phát triển, bên cạnh mảng kinh doanh chính là bất động sản nhà ở và đô thị, Văn Phú – Invest bắt đầu mở rộng thêm phần nghỉ dưỡng tại các thị trường tiềm năng như Thanh Hóa, Quảng Bình, Lào Cai...sau khi thành công tại dự án Oakwood Residence Hà Nội với mục tiêu tạo dòng thu thường xuyên và ổn định cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Với tôn chỉ kiến tạo nên những giá trị sống thiết thực từ sự thấu hiểu nhu cầu của khách hàng, Văn Phú – Invest đặt trọn tâm huyết vào nghiên cứu chuẩn hóa sản phẩm từ giai đoạn thiết kế, thi công xây dựng, bàn giao và vận hành sau đầu tư. Cụ thể, Văn Phú – Invest đã ứng dụng số hóa để từng bước cải tiến công tác thiết kế kỹ thuật, quản lý thi công; áp dụng công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu quả vận hành dự án; chuẩn hóa sản phẩm dựa trên các tiêu chuẩn công trình xanh quốc tế; bổ sung đầy đủ các tiện ích ... từ đó giúp tối ưu chi phí trong quá trình sử dụng, tạo nên những trải nghiệm sống trọn vẹn đến khách hàng.

Bước sang 2024, mặc dù thị trường bất động sản sẽ vẫn tiếp tục đối diện với nhiều thử thách, nhưng cũng được dự báo đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất. Từ những tín hiệu lạc quan trên, ngay từ những ngày đầu năm 2024, Văn Phú – Invest tích cực triển khai hoạt động bán hàng, hoàn thiện pháp lý dự án, đón nhận cơ hội để có thể thúc đẩy mạnh mẽ hiệu quả sản xuất kinh doanh, mở rộng quy mô quỹ đất, tiếp nối hành trình dựng xây nên những “dự án vị nhân sinh”, phát triển những cộng đồng cư dân văn minh, thịnh vượng và để lại di sản cho thế hệ tương lai. Kế thừa những thành tựu 20 năm đã qua, triển khai chiến lược cho 10 năm tiếp theo, với sự chuyên tâm, hợp lực, đồng lòng của Hội đồng quản trị, Ban điều hành, cán bộ nhân viên và sự đồng hành của các Quý cổ đông, Văn Phú – Invest sẵn sàng, tự tin để “tăng tốc vươn xa”, bứt phá thành công.

Cuối cùng, thay mặt Hội đồng quản trị Công ty, tôi xin gửi lời tri ân chân thành và kính chúc Quý vị cổ đông, khách hàng, đối tác, những người đã luôn đồng hành, tin tưởng và ủng hộ Văn Phú – Invest trong suốt thời gian qua.

Trân trọng!

Chủ tịch Hội đồng Quản Trị
TS. KTS. Tô Như Toàn



Ấn tượng VPI 2023

Tầm nhìn – Sứ mệnh –
Giá trị cốt lõi



TẦM NHÌN



SỨ MỆNH



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TẦM NHÌN

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

SỨ MỆNH

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



GIÁ TRỊ CỐT LÕI



Chuyên tâm

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



Hợp tác & Chia sẻ

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



Sáng tạo

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

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



Chất lượng

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

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



Minh bạch

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

Chất lượng là thước đo chân thực nhất gắn với mỗi công trình mang thương hiệu Văn Phú - Invest, nơi chúng tôi đặt trọn tâm sức và trí tuệ.

Các sự kiện
nổi bật năm 2023

01 CHỦ TỊCH NƯỚC TRAO
TẶNG HUÂN CHƯƠNG
LAO ĐỘNG HẠNG BA

Chủ tịch nước tặng thưởng Huân chương
lao động hạng 3 đúng vào dịp kỷ niệm

20 năm

thành lập Công ty

Trong chặng đường 20 năm hình thành và phát triển, Văn Phú - Invest đã phát huy tốt vai trò gương mẫu của một doanh nghiệp bất động sản uy tín khi thực hiện đúng, đủ các chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước, của ngành; kiên định với sứ mệnh đem đến giá trị sống nhân văn và thiết thực cho xã hội.

Nỗ lực trong hoạt động kinh doanh và bền bỉ trong công tác thực hiện trách nhiệm xã hội chính là hai yếu tố cộng hưởng giúp Văn Phú - Invest được Chủ tịch nước tặng thưởng Huân chương lao động Hạng Ba đúng vào dịp kỷ niệm 20 năm thành lập Công ty.



02 HOÀN THÀNH
XÂY DỰNG CHIẾN LƯỢC
PHÁT TRIỂN CÔNG TY
ĐẾN NĂM 2032

Chuẩn bị sẵn sàng tâm thế cho những trở ngại khó khăn của năm 2023, Công ty giữ hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định, tranh thủ độ trễ của thị trường tập trung phát triển nền tảng và hoàn thiện pháp lý các dự án, do đó công ty đã đạt được nhiều thành tựu đáng kể. Đó là, Công ty đã hoàn thành xây dựng chiến lược công ty cho giai đoạn 10 năm từ 2023 đến 2032. Chiến lược mới kế thừa thành tựu 20 năm đã qua và cập nhật những yếu tố thời đại mới là Kim

chỉ nam để Văn Phú - Invest chuyển mình thành nhà phát triển bất động sản tầm trung hàng đầu với sự kết hợp chặt chẽ của nhiều loại tài sản và một cơ cấu doanh nghiệp bền vững. Để triển khai chiến lược mới, Công ty cũng tích cực triển khai đồng loạt chuỗi Sáng kiến chiến lược: Sáng kiến 1 “Cải tiến Hệ thống quản trị nội bộ”, sáng kiến tối ưu PVI, sáng kiến cho Sale & Marketing.

Các sự kiện nổi bật năm 2023

03 GẶT HÁI NHIỀU GIẢI THƯỞNG UY TÍN

Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (Reatimes) phối hợp với Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam (VIRES) tổ chức sự kiện thưởng niên Diễn đàn Bất động sản Mùa Xuân lần III và Lễ Vinh danh thương hiệu Bất động sản dẫn đầu năm 2022 - 2023.

Tại Lễ vinh danh, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (VPI) được xướng tên ở hai hạng mục giải thưởng quan trọng đó là: **Top 10 dự án chung cư cao cấp tốt nhất năm 2022** dành cho dự án Grandeur Palace - Giảng Võ và **Top 10 dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tiềm năng nhất năm 2023** cho Tổ hợp nghỉ dưỡng Vlasta - Sầm Sơn.



Bên cạnh “Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản Việt Nam năm 2023”, Văn Phú - Invest cũng được Vietnam Report xướng tên tại 2 hạng mục uy tín khác là: **“Top 50 Doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam năm 2023”** và **“Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam năm 2023”**. Hạng mục này nhằm ghi nhận và tôn vinh các doanh nghiệp nghiệp đạt tốc độ tăng trưởng doanh thu tốt và bền vững nhất, đồng thời duy trì được hiệu quả kinh doanh ổn định trong suốt giai đoạn 2015 - 2022.



Trong khuôn khổ Hội nghị do Anphabe - đơn vị tiên phong về giải pháp Thương hiệu Nhà tuyển dụng và Môi trường làm việc Hạnh phúc tổ chức ngày 23/11, Văn Phú - Invest đã được vinh danh trong hai hạng mục quan trọng thuộc danh sách giải thưởng: **Top 5 trong ngành Bất động sản/Dịch vụ bất động sản khối Doanh nghiệp vừa và Top 100 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam.**



03.2023

05.2023

11.2023

05.2023



Công ty Cổ phần Báo cáo đánh giá Việt Nam (Vietnam Report) cùng Báo Vietnamnet tổ chức Lễ tôn vinh Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản năm 2023.

Văn Phú - Invest là một trong những đại diện tiêu biểu nhất của ngành, vinh dự góp mặt trong bảng xếp hạng **“Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản năm 2023”** nhờ hoạt động kinh doanh hiệu quả, vị thế vững mạnh trên thị trường và luôn nhận được sự tin tưởng của cộng đồng khách hàng, đối tác, nhà đầu tư và các cổ đông...



Viet Research phối hợp với Báo Đầu tư công bố Top 10 Doanh nghiệp Sáng tạo và Kinh doanh hiệu quả Việt Nam 2023 (Top 10 Most Innovative Enterprises Vietnam - VIE10) ngành Bất động sản - Xây dựng. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest đã góp mặt trong Top 10 bên cạnh các chủ đầu tư bất động sản uy tín trên thị trường Việt Nam.



- Ghi nhận những thành tích và đóng góp mà Văn Phú - Invest đã đạt được trong hành trình 20 năm qua, lãnh đạo Đảng, Nhà nước, các cấp, các ngành, các địa phương đã trao tặng nhiều danh hiệu, phần thưởng cao quý cho Văn Phú - Invest. Trong đó, **phần thưởng cao quý nhất** mà Văn Phú - Invest nhận được đó chính là Huân chương lao động hạng Ba được Chủ tịch nước trao tặng.
- Chủ tịch UBND TP. Hà Nội trao tặng bằng khen cho Văn Phú - Invest đã có thành tích trong phong trào thi đua của Hiệp hội Doanh nghiệp nhỏ và vừa thành phố Hà Nội.

07.2023

12.2023

Các sự kiện nổi bật năm 2023

04 CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN ĐẠT ĐƯỢC NHIỀU KẾT QUẢ ĐÁNG GHI NHẬN LÀ TIỀN ĐỀ CHO VIỆC PHÁT TRIỂN KINH DOANH VÀ HOÀN THÀNH CHIẾN LƯỢC CỦA VPI



Hoàn thành giao đất giai đoạn 1 và quy hoạch điều chỉnh dự án Vlasta Thủy Nguyên – Hải Phòng

Một trong những dự án được mong đợi nhất của Văn Phú – Invest trong năm 2024 là Vlasta – Thủy Nguyên (Hải Phòng). Dự án tọa lạc tại vị trí đắc địa, gần kề trung tâm hành chính mới của TP. Hải Phòng và trung tâm của huyện Thủy Nguyên, có quy mô 32,5ha, gồm các dòng sản phẩm đẳng cấp như: biệt thự (159 căn), liên kế (840 căn) cùng hạ tầng đồng bộ và tiện ích đẳng cấp vượt trội. Tính đến tháng 12/2023, dự án đã hoàn thiện cơ bản pháp lý và sẽ hoàn tất các điều kiện cần thiết khác để tiến hành mở bán trong quý IV/2024.

Hoàn thành M&A dự án khu nghỉ dưỡng Phong Nha – Quảng Bình

Với chiến lược phát triển công ty trong giai đoạn 10 năm từ 2023 – 2032 nhằm đưa Văn Phú – Invest trở thành nhà phát triển bất động sản tầm trung hàng đầu tại Việt Nam, trong năm 2023 Văn Phú – Invest đã tạo thêm được nhiều quỹ đất sạch ở các tỉnh thành có tiềm năng phát triển. Cùng với việc phát triển dự án, Văn Phú – Invest thực hiện chiến lược thu gom quỹ đất bằng hình thức mua bán – sáp nhập các dự án (M&A) và đã hoàn thành M&A dự án khu nghỉ dưỡng Phong Nha – Quảng Bình. Đây là sự kiện đánh dấu sự khởi đầu của chuỗi resort Retreat của dòng sản phẩm nghỉ dưỡng của hệ thống.



Vlasta – Thủy Nguyên (Hải Phòng)

32,5 HA

gồm các dòng sản phẩm đẳng cấp

Biệt thự

159 CĂN

Liên kế

840 CĂN

Là Nhà đầu tư duy nhất đủ năng lực thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh 8

Tổng mức đầu tư sơ bộ dự kiến khoảng trên

2.000 tỷ đồng

gồm các dòng sản phẩm đẳng cấp

Văn Phú – Invest được lựa chọn là nhà đầu tư duy nhất đủ năng lực thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh 8, xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Dự án thuộc vào khu vực ven biển phía Đông Nam của xã Bảo Ninh – giáp khu vực quy hoạch phía Đông của dự án cầu Nhật Lệ 3 và đường dẫn đầu cầu mà tỉnh Quảng Bình chuẩn bị triển khai. Dự án có quy mô đề xuất trên 20ha, tổng mức đầu tư sơ bộ dự kiến khoảng trên 2.000 tỷ đồng.

Tiếp tục triển khai Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa TP Hồ Chí Minh

Tiếp tục triển khai Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, thành phố Thủ Đức theo hình thức Hợp đồng BT (BT Sài Gòn) trên cơ sở Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24/6/2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh.



Chương 02

Giới thiệu Văn Phú - Invest

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



Tổng quan Văn Phú - Invest



Tên giao dịch

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



Giấy chứng nhận ĐKDN

0102702590



Vốn điều lệ

2.419.996.170.000 VNĐ



Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2023

3.966.629.467.753 VNĐ



Địa chỉ

Số 104 Thái Thịnh, P. Trung Liệt, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội



Số điện thoại

(84-24) 62583535



Fax

(84-24) 62583636



Website

www.vanphu.vn



Mã cổ phiếu

VPI

Lịch sử hình thành
phát triển

VĂN PHÚ INVEST



2003

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

2006

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

2008

Chuyển đổi mô hình hoạt động và đổi tên thành Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest

Khởi công Tổ hợp chung cư cao tầng và Dịch vụ thương mại The Van Phu - Victoria, tại Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông

2011

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

2014

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

2015

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

2016

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

2017

Văn Phú - Invest niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX)

Bàn giao dự án Nhà phố thương mại The Victoria

2018

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

2019

Khởi công dự án xây dựng Đền thờ vua Hùng tại thành phố Cần Thơ

Dự án căn hộ dịch vụ khách sạn Oakwood Residence Hanoi đi vào vận hành

2020

Ra mắt thành công dự án Grandeur Palace - Giảng Võ

Cất nóc dự án The Terra - An Hưng

2021

Khởi công dự án Vlasta Sầm Sơn

Bàn giao khối cao tầng dự án The Terra An Hưng

Thay đổi bộ nhận diện thương hiệu Văn Phú - Invest

Ban hành bộ tiêu chuẩn sản phẩm bất động sản nhà ở của hệ thống Văn Phú - Invest

2022

Khởi công dự án The Terra - Bắc Giang

Khánh thành dự án Đền thờ Vua Hùng tại thành phố Cần Thơ

2023

Bàn giao dự án Vlasta Sầm Sơn

Hoàn thiện chiến lược phát triển 10 năm 2023-2032

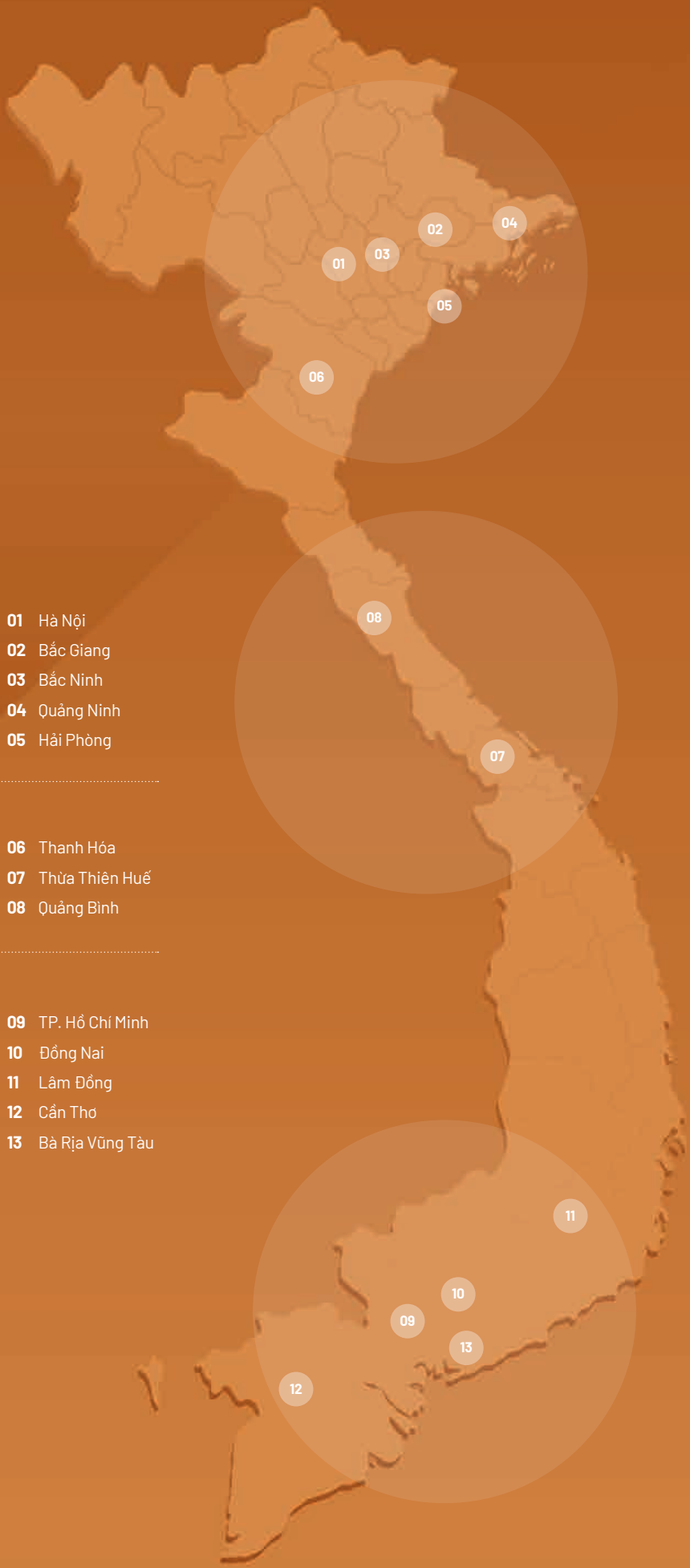
Lĩnh vực và địa bàn kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh



Địa bàn kinh doanh

- 01-05 Miền Bắc
- 01 Hà Nội
 - 02 Bắc Giang
 - 03 Bắc Ninh
 - 04 Quảng Ninh
 - 05 Hải Phòng
- 06-08 Miền Trung
- 06 Thanh Hóa
 - 07 Thừa Thiên Huế
 - 08 Quảng Bình
- 09-13 Miền Nam
- 09 TP. Hồ Chí Minh
 - 10 Đồng Nai
 - 11 Lâm Đồng
 - 12 Cần Thơ
 - 13 Bà Rịa Vũng Tàu



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

HỘI ĐỒNG
QUẢN TRỊ

08 THÀNH
VIÊN



ÔNG TÔ NHƯ TOÀN

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- Kiến trúc sư
- Tiến sĩ Quản Trị Kinh Doanh
- Hơn 25 kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất Động sản và xây dựng
- Hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản



ÔNG TÔ NHƯ THẮNG

Phó Chủ tịch HĐQT

- Cử nhân Ngoại ngữ
- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản
- Bổ nhiệm ngày 28/07/2023

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

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) của Công ty có

08 thành viên

Nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là

05 năm

- Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) của Công ty có tám (08) thành viên. Nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là năm (05) năm. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.
- Cơ cấu HĐQT của Văn Phú - Invest có sự cân đối giữa đa dạng về lĩnh vực cũng như kinh nghiệm chuyên sâu trong ngành bất động sản tại Việt Nam.
- HĐQT của Văn Phú - Invest bao gồm tám (08) thành viên, trong đó có hai (02) thành viên độc lập HĐQT với nhiều năm kinh nghiệm quản lý, lãnh đạo doanh nghiệp và tài chính đầu tư quốc tế.



BÀ NGUYỄN DIỆU TÚ

Phó Chủ Tịch HĐQT

- Thạc sĩ quản lý đô thị; Cử nhân Luật
- Hơn 25 năm trong lĩnh vực đầu tư xây dựng



BÀ ĐỖ THỊ THANH PHƯƠNG

Thành viên HĐQT

- Cử nhân kinh tế
- Hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán, và đầu tư xây dựng



ÔNG TRIỆU HỮU ĐẠI

Thành viên HĐQT

- Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong ngành đầu tư xây dựng



ÔNG NGUYỄN THÁI SƠN

Thành viên độc lập HĐQT

- Thạc sỹ kiến trúc, Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Hơn 20 kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất Động sản và xây dựng
- Bổ nhiệm ngày 27/12/2023



ÔNG PHẠM HỒNG CHÂU

Thành viên HĐQT

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



ÔNG TRỊNH THANH HẢI

Thành viên độc lập HĐQT

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



ÔNG TRIỆU HỮU ĐẠI

Tổng Giám Đốc

- Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong ngành đầu tư xây dựng



ÔNG VŨ THANH TUẤN

Phó Tổng Giám Đốc

- Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản
- Bổ nhiệm ngày 04/01/2023



ÔNG PHẠM HỒNG CHÂU

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc

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



ÔNG LÂM HOÀNG ĐĂNG

Phó Tổng Giám Đốc

- Thạc sỹ Kinh tế, Hội viên ACCA, CPA Việt Nam
- Hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài Chính - Đầu Tư
- Bổ nhiệm ngày 03/04/2023

Hệ thống công ty con, công ty liên kết

CHI TIẾT CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 9 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 9 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
01	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giăng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
02	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home (trước đây là “Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1”)	62%	62%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
03	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Tri (trước đây là “Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2”)	82,71%	82,71%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
04	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đình Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
05	Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (**)	62,64%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản
06	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản
07	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	82,89%	95%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
08	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	100%	100%	Thôn 3, Xã Quảng Hùng, Thành phố Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá	Kinh doanh bất động sản
09	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (**)	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú

(*) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát công ty con này gián tiếp thông qua một công ty con khác.
(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty còn cam kết góp vốn vào các công ty con này với giá trị là 7,63 tỷ VND.

CHI TIẾT CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT NHƯ SAU

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Số 9C, Đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 Đường 31A, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Phù Chẩn, Thành phố Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Số 90 đường Phan Trung, KP 7, Phường Tân Tiến, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	51,07	50,00	50,27	50,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, đường Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty TNHH An Biên Golf and Resort	Số 25B, phố Hải Hà, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Logistics LSH	Lô B17, Đường Ngọc Hân Công Chúa, Phường Võ Cường, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	34,00	34,00	-	-
Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB	Lô 9+10 Dự án Hải An II, Đường Cả Trạng, Phường Hoàng Văn Thụ, Thành phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	0	0
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1 Khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 Ngô Quyền, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	(*)	40,00	(*)	40,00

Văn Phú – Invest đã hoàn tất xây dựng chiến lược 10 năm với tôn chỉ kinh doanh là lấy con người làm trọng tâm. Mỗi hành động của Chủ đầu tư chúng tôi đều xuất phát từ nhu cầu thực sự của khách hàng và cư dân.





Chiến lược phát triển của công ty

Cuối năm 2022 và nửa đầu năm 2023, phối hợp với đối tác tư vấn chiến lược số 1 thế giới, Văn Phú - Invest đã hoàn tất việc rà soát và hoàn thiện chiến lược phát triển của công ty trong 10 năm tới. Chúng tôi nhận thức rõ mỗi ngôi nhà có thể gắn bó với một cá nhân, một gia đình tới 20, 30 năm, thậm chí là cả đời và qua nhiều thế hệ; mỗi không gian sống sẽ là một phần không thể tách rời, đóng góp vào vẻ đẹp đồng bộ và hài hoà của cả một cộng đồng.

Sau khi xác định các sản phẩm là trụ cột sản phẩm chính của Công ty, bao gồm: các dự án nhà ở làm nông cốt, phát triển dự án khu đô thị và nghỉ dưỡng, phức hợp. Văn Phú - Invest tập trung vào một phân khúc sản phẩm duy nhất là dòng bất động sản tầm trung với thương hiệu Vlasta. Đây là định hướng tối ưu giúp Văn Phú phát huy được thế mạnh, kinh nghiệm trong

hơn 20 năm qua, đồng thời phù hợp với xu hướng thị trường Việt Nam.

Triển khai định hướng chiến lược, Văn Phú - Invest tập trung nghiên cứu về nhu cầu sống của con người và những nét đặc trưng, đa dạng trong mỗi giá trị văn hoá của từng vùng miền VPI đặt chân tới. Chúng tôi lựa chọn duy nhất một phân khúc sản phẩm có năng lực mạnh nhất để triển khai trong chiến lược 10 năm tới. Toàn bộ đội ngũ của Văn Phú Invest tập trung nghiên cứu, đưa ra các tiêu chuẩn tốt nhất và phù hợp nhất ở phân khúc đó. Đồng thời, trong quá trình xây dựng triển khai Công ty sẽ kiểm soát chặt chẽ để từng sản phẩm được bàn giao tới khách hàng với sự hài lòng, niềm vui về ngôi nhà mới. Từ đó, VPI sẽ từng bước trở thành thương hiệu Bất động sản Vị nhân sinh.

Những yếu tố quan trọng làm tiền đề triển khai thành công chiến lược đã được hoạch định bao gồm:



Công nghệ và Chuyển đổi số

Công nghệ đang làm thay đổi mọi mặt của đời sống xã hội, cách vận hành của nền kinh tế, hành vi và nhu cầu của con người, quản trị doanh nghiệp. Vì vậy, ứng dụng công nghệ và chuyển đổi số là xu hướng tất yếu của ngành bất động sản nói chung và Văn Phú - Invest nói riêng. Tại Văn Phú, chúng tôi đang từng bước chuyển đổi số để tối ưu hiệu quả hoạt động của

Công ty, thay đổi cách thức làm việc và số hoá các sản phẩm, dịch vụ nhằm nâng tầm giá trị cho khách hàng và mang lại cho khách hàng các trải nghiệm tích cực đa kênh và đa điểm chạm. Đồng thời, nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp từ đó mang lại lợi ích cho các cổ đông, đối tác.



Năng lực nội bộ

Văn Phú - Invest tập trung không ngừng đẩy mạnh phát triển năng lực nội bộ thông qua:

- Xây dựng văn hoá làm việc hướng tới hiệu quả và gắn kết giữa cá nhân, tập thể trong tổ chức. Tại Văn Phú - Invest, mỗi cán bộ nhân viên đều thấu hiểu chiến lược và mục tiêu của tổ chức từ đó hành động nhất quán hướng tới mục tiêu đó.
- Cải tiến việc quản lý hiệu suất công việc và xây dựng quy trình vận hành hiệu quả.
- Tăng cường công tác quản trị rủi ro để đảm bảo sự ổn định và thành công lâu dài của hệ thống.
- Ứng dụng các sáng kiến chiến lược vào công việc thường xuyên nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và mang lại nhiều giá trị cho các khách hàng và cổ đông, doanh nghiệp.



Con người và tổ chức

Văn Phú - Invest đề cao việc phát triển nhân lực trong quá trình thực thi chiến lược và phát triển doanh nghiệp.

Đội ngũ Lãnh đạo trong Công ty lan toả tinh thần Lãnh đạo làm gương, mỗi Lãnh đạo là tấm gương sáng để dẫn dắt và giữ chân nhân tài; Lãnh đạo dám trao quyền và chấp nhận sai sót trong giới hạn cho phép để tạo động lực phát triển, sáng tạo và phát huy năng lực của mỗi Cán bộ nhân viên.

Với mỗi Cán bộ nhân viên, Văn Phú - Invest khuyến khích sự thay đổi để nâng cấp bản thân trở thành phiên bản tốt hơn của chính mình; duy trì văn hoá làm việc tích cực nhằm gắn kết, truyền cảm hứng với đồng nghiệp xung quanh; sẵn sàng thay đổi, thích nghi và ứng dụng công nghệ, chuyển đổi số vào công việc hàng ngày; thay đổi cách quản lý thời gian và công việc, dám đề xuất, dám nhận trao quyền, không sợ sai để mỗi cá nhân trong tập thể Văn Phú- Invest không chỉ tốt hơn 1% mỗi ngày mà cần nỗ lực hơn 1% mỗi ngày.





Chương 03

Kết quả hoạt động kinh doanh 2023 và kế hoạch hoạt động kinh doanh 2024

- 42 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2023 và Dự báo triển vọng kinh tế năm 2024
- 46 Báo cáo của Ban Điều Hành
- 48 Dự án triển khai trong năm 2023
- 64 Tình hình tài chính năm 2023
- 68 Kế hoạch hoạt động năm 2024

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2023 và Dự báo triển vọng kinh tế năm 2024

Kinh tế năm 2023 và ngành bất động sản

Tăng trưởng GDP của kinh tế thế giới năm 2023 đạt khoảng từ

2,5 - 3%

GDP so với mức tăng 3,3 - 3,5% của năm 2022

Tỷ lệ tăng trưởng kinh tế ước đạt

5,05%

Năm 2023, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, hầu hết các nền kinh tế trên thế giới đều có mức tăng trưởng thấp hơn kỳ vọng do tổng cầu suy giảm; lạm phát đã hạ nhiệt nhưng vẫn ở mức cao; chính sách tiền tệ thắt chặt.

Theo ước tính của các tổ chức (IFM, Fitch Ratings), tăng trưởng GDP của kinh tế thế giới năm đạt khoảng từ 2,5% đến 3% GDP so với mức tăng 3,3 - 3,5% của năm 2022.

Về tổng thể, nền kinh tế toàn cầu năm 2023 vẫn bất bình trong bối cảnh chịu tác động kéo dài của các cú sốc tiêu cực chồng chéo, như đại dịch Covid-19, xung đột giữa Nga - Ukraine và chính sách thắt chặt tiền tệ của các nước phát triển nhằm kiểm chế lạm phát và hướng tới tài chính công bền vững; xu hướng thu hẹp tiêu dùng và sụt giảm lượng đơn hàng xuất khẩu; những vấn đề về cơ cấu kinh tế và sự suy giảm mạnh thị trường bất động sản...

Năm 2023, trong bối cảnh tình hình thế giới và trong nước có nhiều khó khăn, thách thức, phức tạp và bất

thường, Việt Nam vẫn là điểm sáng trong bức tranh kinh tế chung và không ngừng nâng tầm vị thế quốc tế. Tỷ lệ tăng trưởng kinh tế ước đạt 5,05%. Việt Nam bước vào năm 2023 với những thuận lợi cơ bản từ đà phục hồi kinh tế ấn tượng của năm 2022: Việt Nam đã trở thành nền kinh tế lớn thứ tư của ASEAN và thứ 40 của thế giới, năng động và có độ mở cao, với quy mô thương mại quốc tế nằm trong TOP 20 của thế giới, xếp thứ 30 trong bảng xếp hạng các quốc gia hùng mạnh nhất thế giới.

Bên cạnh những điểm sáng tích cực, nền kinh tế Việt Nam không tránh khỏi những tác động tiêu cực từ khó khăn kinh tế thế giới như hoạt động xuất, nhập khẩu phục hồi chậm do nhu cầu thế giới giảm, chính sách tiền tệ thắt chặt và lạm phát vẫn ở mức cao.



Tình trạng nhà đầu tư rao bán cắt lỗ, giảm giá diễn ra rầm rộ. Thậm chí nhiều chủ đầu tư dự án để bán được hàng cũng chấp nhận chiết khấu tới

40% giá bán

Năm 2023 áp lực đáo hạn trái phiếu riêng lẻ rơi vào khoảng

119.000 tỷ đồng

Bước sang năm 2023, khó khăn bao trùm toàn thị trường bất động sản. Tình trạng nhà đầu tư rao bán cắt lỗ, giảm giá diễn ra rầm rộ. Thậm chí nhiều chủ đầu tư dự án để bán được hàng cũng chấp nhận chiết khấu tới 40% giá bán.

Theo dữ liệu của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARs), thanh khoản bất động sản nửa đầu năm duy trì ở mức thấp, tuy nhiên càng về cuối năm tình hình càng được cải thiện. Nhưng, thị trường bất động sản được đánh giá vẫn trong trạng thái ảm đạm.

Liên quan đến nguồn vốn hoạt động của các doanh nghiệp bất động sản, năm 2023 áp lực đáo hạn trái phiếu riêng lẻ rơi vào khoảng 119.000 tỷ đồng, đây là con số kỷ lục tạo thách thức lớn với doanh nghiệp địa ốc. Ngoài ra, từ năm 2022, khá nhiều chủ doanh nghiệp bất động sản vướng vào lao ý khiến cho các ngân hàng e dè trong việc tài trợ mới các dự án để tạo nguồn cung trong tương lai, các chủ đầu tư khó tiếp cận nguồn vốn để hoàn thiện các dự án dở dang. Trước tình hình đó, chính phủ chỉ đạo NHNN chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiết giảm chi phí để giảm mật bằng lãi suất cho vay nhằm hỗ trợ doanh nghiệp phục hồi và phát triển sản xuất kinh doanh, ban hành chính sách cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ (Thông tư 02/2023/TT-NHNN), tháo gỡ khó khăn cho thị trường trái phiếu (Thông tư số 03/2023/TT-NHNN); Khuyến khích các TCTD tập trung nguồn vốn cho các phân khúc nhà ở thương mại giá rẻ, nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân.

Đáng nói, động thái điều chỉnh giảm liên tục 4 lần các mức lãi suất điều hành của NHNN đã tác động rõ nét đến thị trường bất động sản. Thêm vào đó, việc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã ban hành Thông

tư số 10 sửa đổi Thông tư 06 đã gỡ khó về điều kiện vay vốn cho các doanh nghiệp bất động sản. Từ đó, doanh nghiệp có cơ sở để bù đắp, duy trì các cam kết về tài chính với khách hàng cũng như tiếp tục triển khai dự án.

Về pháp lý triển khai các dự án bất động sản, 2023 ghi nhận tác động lớn từ việc sửa đổi 3 luật lớn bao gồm: Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đất đai. Việc này được đánh giá là một trong những yếu tố quan trọng tác động đến thị trường địa ốc. Bởi lẽ, nhiều vướng mắc pháp lý các dự án nảy sinh trước đây được kỳ vọng với quy định mới trong các luật sẽ được giải quyết. Trên cơ sở này, thị trường địa ốc sẽ phát triển theo chiều hướng lành mạnh và ổn định. Văn Phú Invest nhận định việc sửa đổi luật sẽ giúp cho nhà đầu tư an tâm mua các sản phẩm bất động sản mà không lo lắng pháp lý, là cơ sở để phục hồi thị trường.

Đánh giá về thị trường bất động sản 2023, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị cho rằng: "Thị trường bất động sản đã có những dấu hiệu tích cực hơn, có thể nói rằng vẫn còn nhiều khó khăn nhưng thị trường đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất".

Trước những khó khăn và áp lực khách quan đó, 2023 là một năm "thử lửa" đối với sự kiên trì, nỗ lực của toàn bộ ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên VPI để giữ ổn định được tình hình tài chính, kinh doanh, uyển chuyển linh hoạt trong các chỉ đạo định hướng, xây dựng chiến lược sản phẩm, sáng tạo trong chính sách bán hàng. Năm 2023 là năm khởi đầu thực hiện chiến lược 10 năm của Công ty với chuỗi các sự kiện triển khai các sáng kiến chiến lược theo kế hoạch đã đề ra.

Dự báo triển vọng kinh tế năm 2024 và ngành bất động sản

Năm 2024 tăng trưởng bình quân kinh tế toàn cầu sẽ đạt khoảng

2,9%

Trong đó Việt Nam tăng trưởng khoảng

5,8%

Năm 2024, tình hình thế giới dự báo tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường; tăng trưởng kinh tế, thương mại, đầu tư toàn cầu tiếp tục xu hướng chậm lại.

Nền kinh tế Việt Nam vừa có những thuận lợi rất cơ bản, vừa tiếp tục chịu “tác động tiêu cực kép” từ những yếu tố bất lợi bên ngoài và những hạn chế, bất cập bên trong; thời cơ, thuận lợi và khó khăn, thách thức đan xen, nhưng khó khăn, thách thức nhiều hơn, nhất là triển khai các giải pháp trong điều hành kinh tế vĩ mô, vừa phải kiểm soát lạm phát, vừa phải thúc đẩy tăng trưởng...

Nhiều tổ chức quốc tế có uy tín đánh giá cao kết quả và triển vọng của nền kinh tế nước ta và dự báo Việt Nam sẽ phục hồi nhanh trong thời gian tới.

Theo dự báo của IMF (tháng 10/2023), năm 2024 tăng trưởng bình quân kinh tế toàn cầu sẽ đạt khoảng 2,9%, trong đó Việt Nam tăng trưởng khoảng 5,8%, tức cao gấp đôi mức trung bình thế giới và thuộc nhóm 20 nền kinh tế có mức tăng trưởng cao nhất thế giới năm 2024.

Đầu tư nước ngoài vẫn có khả năng tiếp tục tăng do Việt Nam có lợi thế cạnh tranh hơn các nước khác trong khu vực.

Thị trường Bất động sản sẽ tiếp tục đối diện với nhiều cơ hội và thách thức đan xen, nhưng sẽ vượt qua giai đoạn khó khăn nhất, ghi nhận những động thái tích cực nhiều hơn tiêu cực cả về tổng cung và tổng cầu, cả đầu vào lẫn đầu ra. Tình trạng khó khăn của thị trường BDS dự báo kéo dài đến hết quý II/2024, những thách thức như: sức cầu yếu, vấn đề tiếp cận vốn của doanh nghiệp, tâm lý dè dặt của nhà đầu tư... điểm tích cực sẽ bắt đầu từ quý III/2024, và đến cuối quý III/2024 sự phục hồi mới được thể hiện rõ nét. Sự tăng trưởng kinh tế, chính sách hỗ trợ, cùng với sự gia tăng nhu cầu nhà ở sẽ là các trụ cột hỗ trợ làm tăng giá trị và thanh khoản của thị trường.





Báo cáo của Ban Điều Hành

Giữ được sự ổn định tài chính, đạt

1.864,8 nghìn tỷ
doanh thu

Đạt

85 %
kế hoạch

Cùng đối tác tư vấn

**hàng đầu
thế giới**

Mặc dù có những khó khăn do yếu tố khách quan nhưng với sự đồng lòng quyết tâm của toàn hệ thống, năm 2023 Văn Phú - Invest đã đạt được những thành quả đáng tự hào khi giữ được sự ổn định tài chính, đạt 1.864,8 tỷ doanh thu, (đạt 85% kế hoạch), 450,8 tỷ lợi nhuận sau thuế, (đạt 82% kế hoạch), 03 dự án được cấp Giấy phép xây dựng, 01 dự án được chấp thuận Nhà đầu tư và M&A thành công, quỹ đất sạch được bổ sung thêm 2,4 ha tại các dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp trang trại (Xuân Sơn Farmstay)

Năm 2023 “VPI 20 - Vững bước”

Hội đồng quản trị VPI nhận định khó khăn của thị trường cũng là cơ hội cho các doanh nghiệp phát triển bền vững có thể chuyển mình. Tận dụng cơ hội độ trễ của thị trường, với tầm nhìn dài hạn, năm 2023, Văn Phú - Invest đã cùng đối tác McKinsey hoàn thành chiến lược phát triển công ty đến năm 2032. Chiến lược mới kế thừa thành tựu đạt được 20 năm đã qua của Văn Phú, cập nhật những yếu tố mang tính thời đại giúp Văn Phú Invest có được lộ trình phát triển dài hạn. Cụ thể chiến lược đề ra những mục tiêu mang tính định hướng cho từng năm, có lộ trình triển khai cùng các sáng kiến, đặt ra các mốc quản trị rủi ro phát triển bền vững. Các mảng hoạt động trong chuỗi triển khai các sáng kiến chiến lược gồm: quản trị nội bộ, phát triển sản phẩm, nâng cao công tác bán hàng, chăm sóc khách hàng, quản trị tài chính...

Với lộ trình ban đầu triển khai thực thi chiến lược, trong năm 2023 tập trung cải thiện hiệu suất quản trị hệ thống song song với việc tích cực triển khai hoàn thiện thi công xây dựng và hoàn thành pháp lý các dự án để làm nền tảng cho các năm tiếp theo, các dự án mục 3 dưới đây.

Dự án triển khai trong năm 2023

Trong năm 2023, Văn Phú - Invest triển khai một số dự án trọng điểm như sau:

01 Dự án Vlasta - Thủy Nguyên

Vị trí	Xã Thủy Đường, xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, TP Hải Phòng		
Diện tích sàn xây dựng	390.500 m²		
Quy mô/cơ cấu sản phẩm	- Nhà ở thương mại (biệt thự, liên kế ở, shophouse) - Nhà ở xã hội - Trường mầm non, Tiểu học, THCS - Công trình (sinh hoạt cộng đồng, bể bơi, minimart) - Bãi đỗ xe - Trung tâm y tế		
Thời gian triển khai dự kiến	2023 - 2028		

Hoàn thành công tác giao đất, phê duyệt tiến sử dụng đất Đợt 1 và hoàn thành cấp GPXD hạ tầng giai đoạn 1, hoàn thành điều chỉnh QHCT toàn dự án, sẵn sàng cho công tác kinh doanh giai đoạn tiếp theo





Dự án triển khai trong năm 2023

Trong năm 2023, Văn Phú - Invest triển khai một số dự án trọng điểm như sau:

02 Dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp trang trại (Xuân Sơn Farmstay)

Vị trí Xã Sơn Trạch – huyện Bố Trạch – tỉnh Quảng Bình

Diện tích đất 24.334,7 m²

Quy mô/cơ cấu sản phẩm Bungalow
50 phòng nghỉ tiêu chuẩn 3*

Thời gian triển khai dự kiến 2023-2025

Hoàn thành M&A. Đây là sự kiện đánh dấu sự khởi đầu của chuỗi resort Retreat của dòng sản phẩm nghỉ dưỡng của hệ thống



Dự án triển khai trong năm 2023

Trong năm 2023, Văn Phú - Invest triển khai một số dự án trọng điểm như sau:

03 Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 8

Vị trí

Xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình

Diện tích đất

204.000m²

Quy mô/cơ cấu sản phẩm

Nhà ở thấp tầng

Chung cư hỗn hợp cao tầng

Nhà ở xã hội

Thương mại dịch vụ tại khu công cộng

Quảng trường biển...

Thời gian triển khai dự kiến

2024 - 2029

VPI đã được lựa chọn là Nhà đầu tư thực hiện dự án





Dự án triển khai trong năm 2023

Trong năm 2023, Văn Phú - Invest triển khai một số dự án trọng điểm như sau:

04 Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng

Vị trí Xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, Huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang

Diện tích đất 21.200 m²

Quy mô/cơ cấu sản phẩm	Tháp khách sạn	Tháp nhà ở chung cư và Khu TMDV	Shophouse
	01 tòa	02 tháp	60 căn

Thời gian triển khai dự kiến 36 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án

VPI được lựa chọn là nhà đầu tư dự án thông qua đấu giá Quyết định số 142/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của UBND Tỉnh Bắc Giang



Dự án triển khai trong năm 2023

Trong năm 2023, Văn Phú - Invest triển khai một số dự án trọng điểm như sau:

05 Dự án khu Biệt thự Hùng Sơn, thuộc tổng thể Vlasta Sầm Sơn

Vị trí

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

Diện tích đất

48.729m²

Quy mô/cơ cấu sản phẩm

Liên kế

168căn

Biệt thự

206căn

Nhà vườn

102căn

Ô Kinh doanh

36căn

Căn dịch vụ 8 tầng

83căn

Nhà dịch vụ 15 tầng

02nhà

Thời gian triển khai dự kiến

Đã mở bán năm 2022

Đã hoàn thành toàn bộ các căn thấp tầng các hạng mục cảnh quan như artwork, hệ thống chiếu sáng năng cao





Dự án triển khai trong năm 2023

Trong năm 2023, Văn Phú - Invest triển khai một số dự án trọng điểm như sau:

06 Dự án The Terra - Bắc Giang (phân khu thấp tầng)

Vị trí

Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

Diện tích sàn xây dựng

64.750m²

Quy mô/cơ cấu sản phẩm

Nhà liền kề

43căn

Nhà biệt thự

66căn

Chung cư 28 tầng

02tháp

Chung cư thương mại

668căn

Thời gian triển khai dự kiến

Chung cư cao tầng: 2025 - 2027

Đã hoàn thành toàn bộ khu thấp tầng và cơ bản hoàn thành biệt thự



Dự án triển khai trong năm 2023

Trong năm 2023, Văn Phú - Invest triển khai một số dự án trọng điểm như sau:

07 Dự án Yên Phong - Bắc Ninh

Vị trí

Xã Đông Tiến, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh

Diện tích sàn xây dựng

161.590m²

Quy mô/cơ cấu sản phẩm

Nhà ở thấp tầng

62căn

Nhà ở xã hội

2.068căn

Khu thương mại, dịch vụ

6.098m²

Thời gian triển khai dự kiến

Đã mở bán năm 2023

Hoàn thành thi công hạ tầng giai đoạn 1: Đã hoàn thành xây thô cốt nóc toà CT2-A, hoàn thành đến tầng 9 toà CT2-B



Tổng quan kết quả kinh doanh năm 2023

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt

82% so với kế hoạch

Sản lượng thi công hoàn thành đạt

90% so với kế hoạch

Các mục tiêu về quản trị nội bộ đạt trên

90% so với kế hoạch

Bên cạnh công tác triển khai các dự án mới, năm 2023 tiếp tục là năm thành công của VPI trong công tác khai thác dịch vụ tại các dự án nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ. Hoàn thành 103% kế hoạch kinh doanh tại dự án ORHN, tuân thủ theo phương án tài chính của dự án, đảm bảo dòng thu ổn định cho hệ thống. Hoàn thành 162% kế hoạch tại dự án The Terra An Hưng. Bên cạnh những thành công đạt được, những khó khăn chung của thị trường bất động sản (giao dịch trầm lắng, thanh khoản thấp, khó tiếp cận nguồn vốn của ngân hàng) cũng đã ảnh hưởng đến việc hoàn thành kế hoạch chung mà Đại hội cổ đông đề ra nhưng về tổng thể VPI vẫn đảm bảo các cân đối lớn, tình hình tài chính được giữ ổn định, bền vững, công tác phát triển dự án cơ bản vẫn đạt kế hoạch đề ra.

Năm 2023 tiếp tục là năm thành công của VPI khi giữ vững sự ổn định tài chính, kinh doanh, đặc biệt trong đó có mảng kinh doanh thương mại dịch vụ có mức tăng trưởng tốt.



Tình hình tài chính năm 2023

Chỉ tiêu nổi bật

Tổng Tài Sản

12.531 tỷ đồng

(31/12/2023)

Lợi nhuận sau thuế

451 tỷ đồng

Chỉ tiêu	2023 (31/12/2023)	2022 (31/12/2022)
Tổng Tài Sản	12.531 tỷ	11.096 tỷ
Tổng Doanh thu thuần	1.865 tỷ	2.152 tỷ
Lợi nhuận trước thuế	618 tỷ	636 tỷ
Lợi nhuận sau thuế	451 tỷ	492 tỷ
Vốn chủ sở hữu	3.967 tỷ	3.759 tỷ

Chỉ tiêu cơ bản

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ

1.299 tỷ đồng

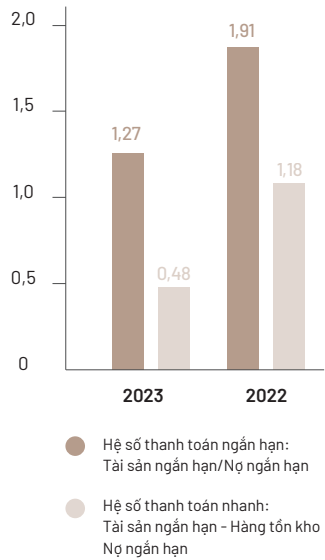
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

451 tỷ đồng

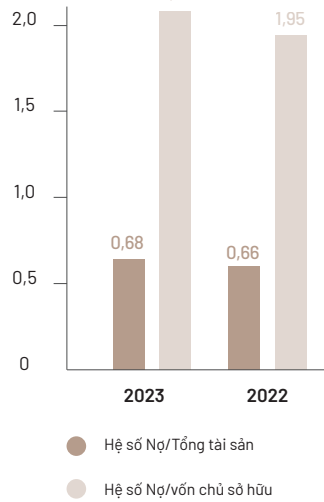
Chỉ tiêu	2023	2022	Tăng/Giảm
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.865 tỷ	2.152 tỷ	-13,35%
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	566 tỷ	985 tỷ	-42,59%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.299 tỷ	1.167 tỷ	11,34%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	451 tỷ	492 tỷ	-8,45%

Chỉ số tài chính trọng yếu

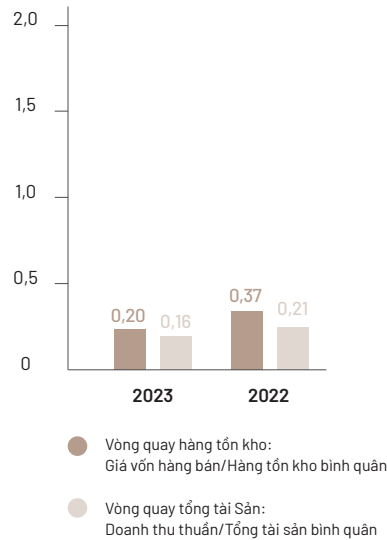
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN



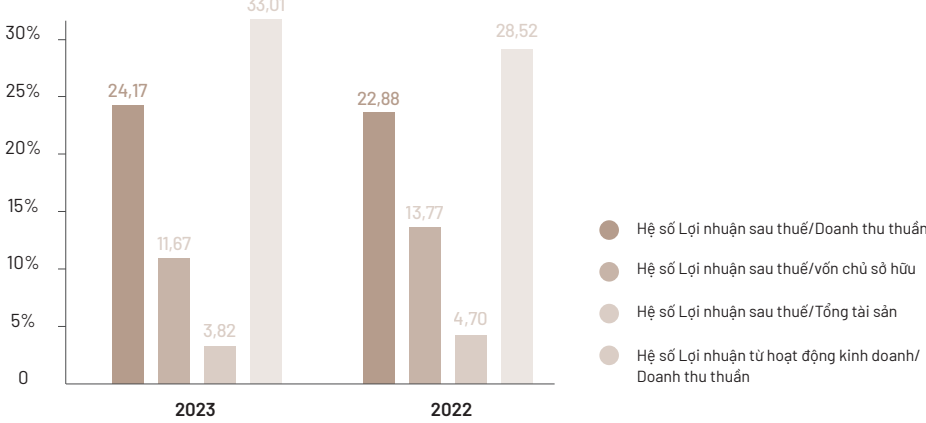
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN



CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG



CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI





Danh sách các đợt phát hành trái phiếu trong 2023

Trái phiếu đáo hạn

0 tỷ đồng

Trái phiếu mua lại trước hạn

26.1 tỷ đồng

(tương ứng 261 trái phiếu)

Trái phiếu phát hành mới

không có trái phiếu mới phát hành

Kế hoạch hoạt động năm 2024

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024

Năm đầu triển khai chiến lược mới, công ty thực hiện điều chỉnh danh mục dự án và mục tiêu theo chiến lược song song dự báo tình hình kinh tế vĩ mô thị trường bất động sản 2024, công ty đề ra các mục tiêu chính trong 2024:

Doanh thu dự kiến

2.775 tỷ đồng

Lợi nhuận dự kiến

350 tỷ đồng

Tăng trưởng quỹ đất sạch dự kiến

Diện tích hoàn thành mua gom/GPMB các dự án

72,6 Ha

Sản lượng thi công được nghiệm thu thực hiện

1.028 tỷ đồng





Danh mục Dự án triển khai trong 2024

01 Dự án Vlasta - Thủy Nguyên

Vị trí	Xã Thủy Đường, xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, TP Hải Phòng
Thời gian triển khai dự kiến	2023 - 2028
Kế hoạch	Tiếp tục thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư để bắt đầu thi công dự án

Diện tích đất

325.028 m²

Quy mô/cơ cấu sản phẩm

- Nhà ở thương mại (biệt thự, liên kế ở, shophouse)
- Nhà ở xã hội
- Trường mầm non, Tiểu học, THCS
- Công trình (sinh hoạt cộng đồng, bể bơi, minimart)
- Bãi đỗ xe
- Trung tâm y tế



Danh mục Dự án triển khai trong 2024

02 Dự án khu nghỉ dưỡng kết hợp trang trại (Xuân Sơn Farmstay)

Vị trí Xã Sơn Trạch – huyện Bố Trạch – tỉnh Quảng Bình

Diện tích đất 24.334,7 m²

Quy mô/cơ cấu sản phẩm Bungalow 50 phòng nghỉ tiêu chuẩn 3*

Kế hoạch Hoàn thành cấp GPXD

Thời gian triển khai dự kiến 2023-2025



Danh mục Dự án triển khai trong 2024

03 Dự án KĐT Bảo Ninh 8

Vị trí

Xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình

Diện tích đất

204.000m²

Quy mô/cơ cấu sản phẩm

- Nhà ở thấp tầng
- Chung cư hỗn hợp cao tầng
- Nhà ở xã hội

- Thương mại dịch vụ tại khu công cộng
- Quảng trường biển...

Kế hoạch

Hiện đang triển khai các công tác chuẩn bị đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư đã được UBND Tỉnh Quảng Bình phê duyệt

Thời gian triển khai dự kiến

2024 - 2029





Danh mục Dự án triển khai trong 2024

04 Dự án The Terra - Bắc Giang

Vị trí

Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

Diện tích đất

28.183m²

Quy mô/cơ cấu sản phẩm

Nhà liền kề

43căn

Nhà biệt thự

66căn

Chung cư 28 tầng

02tháp

Chung cư thương mại

668căn

Thời gian triển khai dự kiến

Chung cư cao tầng: 2025 - 2027

Hoàn thành

Hoàn thành thấp tầng và HTKT





Danh mục Dự án triển khai trong 2024

05 Dự án Yên Phong – Bắc Ninh

Vị trí

Xã Đồng Tiến, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh

Diện tích đất

66.453m²

Quy mô/cơ cấu sản phẩm

Nhà ở thấp tầng

62căn

Nhà ở xã hội

2.068căn

Khu thương mại, dịch vụ

6.098m²

Hoàn thành

Hoàn thành và bàn giao toà CT2-A

Thời gian triển khai dự kiến

Đã mở bán năm 2023



Danh mục Dự án triển khai trong 2024

06 Dự Án KĐT du lịch Đại Phước (Phong Phú Riverside)

Vị trí	Xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai		
Diện tích đất	754.700 m ²		
Quy mô/cơ cấu sản phẩm	- Nhà ở - Công cộng - Giáo dục và du lịch - Cây xanh...		
Kế hoạch	Chấp thuận Nhà đầu tư		
Thời gian triển khai dự án	2024 - 2030		





Danh mục Dự án triển khai trong 2024

07 Dự án Khu đô thị du lịch Đại Phước River (Đại Phước River)

Vị trí	Xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai		
Diện tích đất	497.900 m ²		
Quy mô/cơ cấu sản phẩm	Nhà ở Công cộng Giáo dục và du lịch Cây xanh...		
Kế hoạch	Chấp thuận Nhà đầu tư		
Thời gian triển khai dự án	2024 - 2030		



Chương 04

Quản trị doanh nghiệp

- 84 Mô hình Quản trị doanh nghiệp
tại Văn Phú - Invest
- 92 Báo cáo Quản Trị 2023
- 97 Đào tạo về quản trị công ty
- 98 Thay đổi về thành viên
Hội Đồng Quản Trị và Ban Giám Đốc
- 99 Hoạt động quản trị rủi ro
- 104 Thông tin cổ phiếu và
Hoạt động Quan hệ cổ đông

Mô hình Quản trị doanh nghiệp
tại Văn Phú – Invest



Nguyên tắc,
mục đích quản trị

MỤC TIÊU QUẢN TRỊ

Mang lại hiệu quả kinh tế
và tăng trưởng bền vững

- Việc hoạch định chiến lược và đặt mục tiêu rõ ràng, cụ thể ở các khâu trọng yếu như phát triển quỹ đất, phân khúc thị trường mục tiêu cho mỗi dự án là yếu tố then chốt trong công tác quản trị doanh nghiệp tại Văn Phú – Invest. Để đảm bảo kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh mang tính khả thi, giúp Văn Phú – Invest duy trì mức tăng trưởng ổn định, các đơn vị đã chủ động, tích cực phối hợp đưa ra những ý kiến tham vấn cho Hội đồng Quản trị về sự biến động thị trường, các thay đổi trong khung pháp lý của thị trường bất động sản, nghiên cứu đối thủ cạnh tranh và phân tích phân khúc khách hàng mục tiêu của Văn Phú – Invest.
- Nền tảng hệ thống và quản trị chắc chắn thông qua việc thiết kế tổ chức tối ưu, phân nhiệm, phân quyền rõ ràng, hệ thống văn bản quản trị đầy đủ, minh bạch, giúp phát huy vai trò, trách nhiệm của các đơn vị và cá nhân, gia tăng hiệu quả vận hành.

Quản trị rủi ro và
sử dụng hiệu quả nguồn lực

- Công tác quản trị rủi ro tại Văn Phú – Invest bao gồm việc nhận định các rủi ro tiềm tàng trong môi trường hoạt động của Công ty cũng như trong nội bộ Văn Phú – Invest một cách có hệ thống, nhằm kiểm soát và đảm bảo khả năng sử dụng vốn và các nguồn lực khác hiệu quả nhất. Việc quản trị rủi ro hoạt động, rủi ro pháp lý và rủi ro cạnh tranh là những công cụ chính để Văn Phú – Invest có thể bảo toàn vốn, tận dụng nguồn

lực nhân sự và quỹ đất dự án để đưa ra những sản phẩm bất động sản chất lượng cao, mang lại giá trị cho khách hàng, đồng thời đảm bảo lợi ích nhà đầu tư. Công tác quản trị rủi ro được Ban Kiểm soát nội bộ, Ban Tài chính Kế toán, Ban Kinh doanh, Ban Kế hoạch và Ban Pháp chế phối hợp thực hiện thông qua việc phân tích rủi ro, báo cáo định kỳ và tham vấn cho Ban Điều hành.

Mô hình Quản trị doanh nghiệp tại Văn Phú – Invest

Nguyên tắc, mục đích quản trị

NGUYÊN TẮC QUẢN TRỊ

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

- Sự đa dạng trong cơ cấu thành viên Hội đồng Quản trị được thể hiện qua sự đa dạng trong trình độ và kinh nghiệm của các thành viên. Cụ thể, Hội đồng Quản trị của Văn Phú – Invest có tám thành viên, trong đó có Chủ tịch Tô Như Toàn là Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh, Kiến trúc sư với trên 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản và Xây dựng; ông Phạm Hồng Châu, ông Trịnh Thanh Hải có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính – Đầu tư; bà Nguyễn Diệu Tú, ông Chu Đức Lượng với kinh nghiệm chuyên môn trong Quản lý, lãnh đạo doanh nghiệp và Quản lý phát triển đô thị; bà Đỗ Thị Thanh Phương có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính – Kế toán; ông Triệu Hữu Đại có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư xây dựng; ông Tô Như Thắng có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Trong đó, hai thành viên Hội đồng Quản trị là thành viên độc lập đảm bảo sự minh bạch và khách quan trong Hội đồng Quản trị.
- Vai trò giám sát của Hội đồng Quản trị tại Văn Phú – Invest được tăng cường thông qua Ủy Ban Kiểm toán với 01 thành viên độc lập và 01 thành viên không điều hành; Ủy Ban nhân sự và đãi ngộ; Ủy Ban đầu tư. Bên cạnh đó, Hội đồng Quản trị có trách nhiệm tự đánh giá hiệu quả hoạt động hàng năm thông qua các tiêu chí, quy trình đánh giá khách quan và minh bạch.
- Thiết lập môi trường kiểm soát nội bộ vững mạnh.
- Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị, hoạt động theo quy định của pháp luật, điều lệ và các quy chế nội bộ có liên quan của Công ty; Trực tiếp báo cáo bằng văn bản với Hội đồng quản trị và không can thiệp trong việc thực hiện nhiệm vụ nhằm đảm bảo Công ty tuân thủ mọi quy định của Pháp luật. Ban kiểm soát nội bộ trực thuộc Ủy ban kiểm toán là bộ máy giúp việc, hỗ trợ cho các thành viên ủy ban trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao.
- Công tác kiểm soát nội bộ bao gồm kiểm tra chất lượng, phê duyệt đối với mỗi hoạt động sản xuất kinh doanh tại các ban, đơn vị được thực hiện bởi lãnh đạo các ban.
- Các biện pháp quản trị rủi ro được thực hiện song song với kiểm soát nội bộ, thông qua công tác kiểm soát tài chính và đảm bảo tuân thủ quy trình, quy chế tại Văn Phú – Invest theo mục tiêu mà Ban Điều hành đặt ra.



- Ủy ban kiểm toán đóng vai trò giám sát cuối cùng, có mục tiêu đánh giá một cách độc lập hai biện pháp kiểm soát của Ban Điều hành và báo cáo trực tiếp với Hội đồng Quản trị, đồng thời giám sát chất lượng và tính độc lập của đơn vị kiểm toán độc lập.
 - Ủy ban nhân sự và đãi ngộ trực thuộc Hội đồng quản trị, gồm 2 Tiểu ban chuyên môn: (i) Tiểu ban Chiến lược nguồn nhân lực và hệ thống quản trị và (ii) Tiểu ban Quản lý nhân sự cấp cao; Ủy ban và các tiểu ban chuyên môn hoạt động theo Quy chế tổ chức và hoạt động của Ủy ban Nhân sự và Đãi ngộ được Hội đồng Quản trị thông qua.
 - Ủy ban Đầu tư trực thuộc Hội đồng quản trị, gồm 6 Tiểu ban chuyên môn: (i) Tiểu ban Chiến lược phát triển sản phẩm bất động sản, (ii) Tiểu ban Phát triển quỹ đất, (iii) Tiểu ban Phát triển đầu tư ngoài ngành bất động sản, (iv) Tiểu ban Mua bán, sáp nhập doanh nghiệp/dự án, (v) Tiểu ban Định hướng đầu tư; (vi) Tiểu ban Phê duyệt các tiêu chí trong chấp thuận chủ trương đầu tư; Ủy ban và các tiểu ban chuyên môn hoạt động theo Quy chế tổ chức và hoạt động của Ủy ban Đầu tư được Hội đồng quản trị thông qua.
- Tăng cường hoạt động công bố thông tin, đảm bảo tính công khai minh bạch**
- Công tác công bố thông tin đầy đủ và hiệu quả được duy trì thường xuyên nhằm tăng cường tính minh bạch và sự tin nhiệm của cổ đông và nhà đầu tư đối với Văn Phú – Invest. Bên cạnh việc nghiêm túc tuân thủ các quy định của pháp luật về công bố thông tin đối với các Công ty đại chúng như công bố báo cáo tài chính định kỳ mỗi quý, Văn Phú – Invest luôn chủ động công bố thông tin doanh nghiệp thông qua các kênh truyền thông chủ quản, báo chí, các cuộc gặp gỡ và hội đàm trực tuyến với các tổ chức đầu tư chuyên nghiệp và các nhóm nhà đầu tư.

Cơ cấu bộ máy tổ chức

Ban Kiểm soát nội bộ

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

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

Văn Phòng Chủ tịch HĐQT

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

Văn Phòng quản lý dự án chiến lược

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

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

Ban Quản trị Nguồn nhân lực

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

Ban Công nghệ thông tin

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

Ban Tài chính – Kế toán

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

Văn Phòng Công ty

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

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

Ban Kinh doanh

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

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

Ban pháp chế

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

Ban Kế hoạch

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

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

Ban Nghiên cứu và Phát triển

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

Bộ phận quản lý vận hành khách sạn OAKWOOD RESIDENCE Ha Noi

- Quản lý vận hành khách sạn Oakwood Residence Ha Noi.



Ban Quản lý thiết kế

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

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

Khối phát triển dự án

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

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

Ban Phát triển thương hiệu (Từ tháng 12/2023 đổi tên thành Ban Truyền thông – Marketing)

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

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

Báo cáo
Quản Trị 2023

Hoạt động của
Đại Hội Đồng Cổ Đông

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

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
01	0103/2023/NQ-ĐHĐCĐ	01/3/2023	Nghị quyết đại hội đồng cổ đông bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản
02	2604/2023/NQ-ĐHĐCĐ	26/4/2023	Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
03	2712/2023/NQ-ĐHĐCĐ	27/12/2023	Nghị quyết đại hội đồng cổ đông bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản
04	2712-01/2023/NQ-ĐHĐCĐ	27/12/2023	Nghị quyết đại hội đồng cổ đông bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản

Hội Đồng Quản Trị

THÔNG TIN VỀ
THÀNH VIÊN HĐQT

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

- Giám sát công tác điều hành sản xuất kinh doanh, đảm bảo phù hợp với định hướng chiến lược được thông qua bởi HĐQT và Đại hội đồng cổ đông;
 - Phê duyệt chủ trương đầu tư, hợp tác, liên danh, mua bán, tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án và phát hành trái phiếu ra công chúng của Công ty;
 - Chỉ đạo, giám sát, cử thành viên chuyên trách tham gia vào một số vấn đề cần thiết;
- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT đã ban hành;
 - Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;
 - Giám sát các hoạt động khác theo yêu cầu của HĐQT.

CÁC CUỘC HỌP
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ tham dự họp
01	Ông Tô Như Toàn	32	100%	-
02	Ông Phạm Hồng Châu	32	100%	-
03	Bà Nguyễn Diệu Tú	32	100%	-
04	Ông Chu Đức Lượng	31	97%	Miễn nhiệm ngày 27/12/2023
05	Ông Trịnh Thanh Hải	32	100%	-
06	Bà Đỗ Thị Thanh Phương	32	100%	
07	Ông Triệu Hữu Đại	32	100%	Bổ nhiệm từ ngày 26/4/2021
08	Ông Tô Như Thắng	32	100%	Bổ nhiệm từ ngày 26/4/2021
09	Ông Nguyễn Thái Sơn	01	3.1%	Bổ nhiệm từ ngày 27/12/2023

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

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	0401-1/NQ-HĐQT	04/1/2023	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty	100%
02	0401-2/NQ-HĐQT	04/1/2023	Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty	100%
03	0501/NQ-HĐQT	05/1/2023	Thông qua lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	100%
04	1201/NQ-HĐQT	12/1/2023	Thông qua chủ trương thực hiện giao dịch của công ty thành viên	100%
05	0602/NQ-HĐQT	02/6/2023	Thông qua chỉ trả tạm ứng cổ tức năm 2022	100%
06	2102/NQ-HĐQT	21/2/2023	Thông qua việc tái tác hạn mức tín dụng năm 2023-2024 tại Ngân hàng	100%
07	2802/NQ-HĐQT	28/2/2023	Thông qua chủ trương thay đổi người đại diện quản lý vốn tại các Công ty thành viên	100%
08	0103/NQ-HĐQT	01/3/2023	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
09	2703/NQ-HĐQT	27/3/2023	Thông qua sửa đổi Điều lệ công ty thành viên	100%
10	0304-1/NQ-HĐQT	03/4/2023	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty	100%
11	0304-2/NQ-HĐQT	03/4/2023	Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty	100%
12	0304A/NQ-HĐQT	03/4/2023	Thông qua phân công lĩnh vực phụ trách của các thành viên Hội đồng quản trị và chủ trương thành lập các uỷ ban trực thuộc Hội đồng quản trị	100%
13	0404/NQ-HĐQT	04/4/2023	Thay đổi người được uỷ quyền liên quan đến các Nghị quyết đã được Hội đồng quản trị Công ty thông qua	100%
14	1104/NQ-HĐQT	11/4/2023	Thông qua việc vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng	100%
15	2704/NQ-HĐQT	27/4/2023	Thông qua chủ trương chấm dứt hoạt động văn phòng đại diện của Công ty tại tỉnh Quảng Ninh	100%
16	2806/NQ-HĐQT	28/6/2023	Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023	100%
17	2906/NQ-HĐQT	29/6/2023	Thông qua chủ trương sửa đổi Nội quy Lao động của Công ty	100%
18	3006-1/NQ-HĐQT	30/6/2023	Thông qua và ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Uỷ ban Đầu tư	100%
19	3006-2/NQ-HĐQT	30/6/2023	Thông qua và ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Uỷ ban Nhân sự và Đãi ngộ	100%
20	2607/NQ-HĐQT	26/7/2023	Thông qua nhận chuyển nhượng, vay vốn và sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại ngân hàng	100%
21	2807/NQ-HĐQT	28/7/2023	Thông qua bầu Phó chủ tịch HĐQT Công ty	100%
22	2408/NQ-HĐQT	24/8/2023	Thông qua bảo lãnh tín dụng tại Ngân hàng	100%
23	2808/NQ-HĐQT	28/8/2023	Thông qua chủ trương tham gia đấu giá quyền sử dụng đất	100%
24	3008/NQ-HĐQT	30/8/2023	Thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ tại công ty thành viên	100%
25	1809/NQ-HĐQT	18/9/2023	Thông qua phương án phát hành trái phiếu ra công chúng	100%
26	1809-1/NQ-HĐQT	18/9/2023	Thông qua hồ sơ đăng ký phát hành trái phiếu ra công chúng	100%
27	0410/NQ-HĐQT	04/10/2023	Thông qua đăng ký trái phiếu riêng lẻ	100%
28	2011/NQ-HĐQT	20/11/2023	Thông qua lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	100%
29	2811/NQ-HĐQT	28/11/2023	Thông qua điều chỉnh và bổ sung phương án chào bán và hồ sơ đăng ký phát hành trái phiếu ra công chúng	100%
30	1112/NQ-HĐQT	11/12/2023	Thông qua sử dụng tài sản của công ty thành viên để đảm bảo cho nghĩa vụ tại Ngân hàng	100%
31	2112-1/NQ-HĐQT	21/12/2023	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần	100%
32	2112-2/NQ-HĐQT	21/12/2023	Thông qua chủ trương chuyển nhượng vốn tại công ty con	100%
33	2612/NQ-HĐQT	26/12/2023	Thông qua thay đổi nhân sự tại công ty thành viên	100%
34	2612-1/NQ-HĐQT	26/12/2023	Thông qua quy chế quản lý công ty thành viên	100%
35	2812/NQ-HĐQT	28/12/2023	Thông qua chủ trương bảo lãnh cho nghĩa vụ của công ty thành viên tại ngân hàng	100%

Hoạt động của các ban
thuộc Hội đồng Quản trị

VĂN PHÒNG HỘI ĐỒNG
QUẢN TRỊ

Trong năm 2023, trên cơ sở các yêu cầu về quản trị Công ty cùng sự chỉ đạo trực tiếp của Hội đồng Quản trị, kết hợp với chức năng nhiệm được giao, Văn phòng Hội đồng Quản trị đã xây dựng kế hoạch và tích cực triển khai các hoạt động cụ thể như sau đối với Công ty. Cụ thể:

- Chủ trì, điều phối công tác Quản lý hệ thống văn bản quy phạm nội bộ gồm Quy chế/Quy định/Quy trình/Hướng dẫn của Công ty:
 - Rà soát, cập nhật, điều chỉnh Chuỗi giá trị của Công ty, đảm bảo phản ánh tất cả các hoạt động chính hướng tới những sản phẩm, dịch vụ của Công ty, giúp Công ty đạt được những mục tiêu chung. Bên cạnh đó, đảm bảo sự phù hợp của Chuỗi giá trị với Chiến lược phát triển doanh nghiệp giai đoạn 2023 – 2032.
 - Rà soát, đánh giá mức độ trưởng thành của hệ thống Văn bản Quy phạm nội bộ của Công ty từ đó kiến toàn Hệ thống Văn bản Quy phạm nội bộ của Doanh nghiệp, đảm bảo tính nhất quán, phù hợp với Chuỗi giá trị, tuân thủ các quy định nội bộ, quy định pháp luật, hướng tới mục tiêu quản trị vận hành hiệu quả, rút ngắn thời gian triển khai các hoạt động và giảm nội nghiệp.
- Tổ chức thẩm định, sửa đổi, cải tiến, quản lý các Văn bản Quy phạm nội bộ để phù hợp với thực tế hoạt động của Công ty và mục tiêu kiểm soát của Ban lãnh đạo.
- Giúp việc cho Hội đồng quản trị trong việc quản lý, giám sát việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, quyết định của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và tổ chức các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông của Công ty.
 - Quản lý, điều phối, giám sát việc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, quyết định của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và các Tiểu ban/Ủy ban trực thuộc Hội đồng quản trị.
 - Hỗ trợ quản lý, giám sát các hoạt động của các Phòng/Ban/Đơn vị nghiệp vụ theo phân quyền của Hội đồng quản trị, Ban điều hành.
 - Tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông trong năm 2023 của Công ty.



ỦY BAN KIỂM TOÁN
 (“UBKT”)

Các hoạt động chủ yếu của UBKT trong năm 2023:

- Giám sát hoạt động của Ban KSNB thực hiện các chương trình kiểm soát nội bộ, đảm bảo tuân thủ theo quy định, theo văn bản quản trị nội bộ của Công ty đã ban hành;
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các văn bản của HĐQT, Ban điều hành (“BDH”), đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Đánh giá, giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ thông qua Ban KSNB, tham gia giám sát, kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp nhằm đảm bảo các hoạt động nghiệp vụ đều tuân thủ Pháp luật, tuân thủ Điều lệ Công ty, các Nghị Quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT. Năm 2023, Ban KSNB đã hoàn thành các chương trình kiểm toán, kiểm soát nội bộ theo kế hoạch 2023 đã được HĐQT phê duyệt;
- Đánh giá việc tuân thủ các quy định về trình bày Báo cáo tài chính và công bố thông tin các Báo cáo tài chính ban hành định kỳ theo quy định;
- Tham dự, được cung cấp thông tin liên quan các cuộc họp của HĐQT, BDH. Tham gia ý kiến với HĐQT, BDH trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của UBKT.

ỦY BAN NHÂN SỰ
VÀ ĐÀI NGỘ

- Ủy ban Nhân sự và Đài ngộ trực thuộc HĐQT được thành lập theo Nghị quyết số 0304A/NQ-HĐQT ngày 03/4/2023, Quyết định số 90/QĐ-VPI ngày 04/5/2023 và Quyết định số 126/QĐ-VPI ngày 30/6/2023. Sau khi thành lập, Ủy ban Nhân sự và Đài ngộ đã kiện toàn nhân sự, hoàn thiện cơ cấu tổ chức và quy chế tổ chức và hoạt động của Ủy ban Nhân sự và Đài ngộ đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 3006-2/NQ-HĐQT ngày 30/6/2023.
- Ủy ban Nhân sự và Đài ngộ gồm 02 tiểu ban chuyên môn là:
 - Tiểu ban Chiến lược nguồn nhân lực và hệ thống quản trị nhân sự.
 - Tiểu ban Quản lý nhân sự cấp cao.
- Ủy ban Nhân sự và Đài ngộ có một số hoạt động chủ yếu trong năm như sau:
 - Tham mưu, tư vấn cho HĐQT về chiến lược quản trị và phát triển nguồn nhân lực hỗ trợ việc thực hiện chiến lược của Công ty giai đoạn 2023-2032.
 - Rà soát, cho ý kiến đối với các điều chỉnh về chính sách nhân sự của Công ty.
 - Tham mưu, tư vấn cho HĐQT về kế hoạch đào tạo, phát triển đội ngũ lãnh đạo của Công ty trong năm 2024, xem xét mức độ phù hợp của kế hoạch 2024 với kế hoạch tổng thể, dài hạn liên quan.
 - Phối hợp, trao đổi với đơn vị nghiệp vụ về định hướng phát triển văn hóa doanh nghiệp của Công ty.
 - Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện các khuyến nghị, góp ý của Ủy ban/các Tiểu ban đối với hoạt động của Công ty có liên quan.

ỦY BAN ĐẦU TƯ

- Ủy ban Đầu tư trực thuộc HĐQT được thành lập theo Nghị quyết số 0304A/NQ-HĐQT ngày 03/4/2023, Quyết định số 90/QĐ-VPI ngày 04/5/2023 và Quyết định số 125/QĐ-VPI ngày 30/6/2023. Sau khi thành lập, Ủy ban Đầu tư đã kiện toàn nhân sự là thành viên của Ủy ban, hoàn thiện cơ cấu tổ chức và quy chế tổ chức và hoạt động của Ủy ban Đầu tư đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 3006-1/NQ-HĐQT ngày 30/6/2023.
- Ủy ban Đầu tư gồm 06 tiểu ban chuyên môn là:
 - Tiểu ban Chiến lược phát triển sản phẩm bất động sản
 - Tiểu ban Phát triển quỹ đất
 - Tiểu ban Phát triển đầu tư ngoài ngành bất động sản
 - Tiểu ban Mua bán, sáp nhập doanh nghiệp/dự án
 - Tiểu ban Định hướng đầu tư
 - Tiểu ban phê duyệt các tiêu chí trong chấp thuận Chủ trương đầu tư
- Ủy ban Đầu tư có một số hoạt động chủ yếu trong năm như sau:
 - Chỉ đạo các tiểu ban chuyên môn triển khai nghiên cứu lập chiến lược phát triển sản phẩm bất động sản, kế hoạch phát triển quỹ đất, chiến lược phát triển và nghiên cứu đầu tư ở các lĩnh vực ngoài ngành bất động sản trong vòng 10 năm từ 2023 đến 2032; chỉ đạo nghiên cứu theo dõi, trao đổi giao dịch mua bán, sáp nhập (M&A) một số dự án; xem xét phê duyệt thông qua tiêu chí trong chấp thuận chủ trương đầu tư một số dự án dự kiến tham gia đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư.
 - Tổ chức họp Tiểu ban Định hướng đầu tư thông qua báo cáo định hướng đầu tư của một dự án.

Ủy Ban Kiểm Toán



THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

CUỘC HỌP CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

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

- Giám sát việc ban hành các Nghị quyết của HĐQT phù hợp với thẩm quyền của HĐQT và nội dung của các Nghị quyết này tuân thủ Nghị quyết của ĐHCĐ, Điều lệ Công ty và Pháp luật;
 - Giám sát việc tuân thủ các quy chế, quy định nội bộ của Công ty để đảm bảo nâng cao tính chủ động trong hoạt động của các Phòng/Ban/Đơn vị, giảm nội nghiệp và tránh chống chéo trong giải quyết công việc, từ đó nâng cao hiệu quả quản trị của Công ty;
 - Giám sát quá trình và kết quả thực hiện mục tiêu SXKD năm 2023 của Công ty;
 - Giám sát BDH trong việc thực hiện tuân thủ chỉ đạo của HĐQT;
- Giám sát hiệu quả của công tác quản trị rủi ro trong hoạt động của Công ty thông qua việc kiểm tra, đánh giá mức độ tuân thủ các Hệ thống văn bản quản trị nội bộ về Quy chế/ Quy định/Quy trình/ Định mức cũng như tuân thủ Pháp luật trong hoạt động SXKD của Ban điều hành;
 - Thực hiện giám sát việc lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ và Báo cáo tài chính năm. UBKT đánh giá tính độc lập và tính trung thực, hợp lý trong công tác kế toán tài chính theo các chuẩn mực, chế độ, quy định hiện hành để đảm bảo thông tin công bố trung thực, minh bạch, đảm bảo lợi ích của cổ đông.

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

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

Tham dự và tham gia ý kiến trong các cuộc họp của HĐQT và BDH định kỳ hàng tháng/đợt xuất theo yêu cầu đầy đủ;

Ban Điều hành tạo điều kiện thuận lợi và đáp ứng kịp thời các yêu cầu thông tin phục vụ công tác giám sát của UBKT;

Tham gia, phối hợp với HĐQT, BDH để lựa chọn đơn vị tư vấn hoàn thiện hệ thống văn bản quản trị của Công ty;

Tham gia, phối hợp với BDH trong công tác thực hiện và đánh giá thi đua khen thưởng và xử lý vi phạm của Công ty theo quy chế được ban hành;

Phối hợp cùng BDH đánh giá và phê duyệt lựa chọn Công ty Kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023: Công ty đã lựa chọn và ký hợp đồng với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam ngày 28/06/2023;

Trong hoạt động sản xuất kinh doanh, UBKT phối hợp với các bộ phận liên quan, thường xuyên đánh giá các mặt hoạt động của Công ty theo định kỳ/ kế hoạch và tham gia đóng ý kiến tại các cuộc họp góp phần giúp HĐQT và BDH hoạt động hiệu quả hơn.

HOẠT ĐỘNG KHÁC CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

- Tham gia và Báo cáo các nội dung thuộc trách nhiệm của UBKT tại cuộc họp ĐHCĐ thường niên năm 2023;
- Các công việc khác theo chức năng nhiệm vụ của UBKT được HĐQT giao.



Đào tạo về quản trị công ty

Các khóa đào tạo về quản trị công ty mà các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký công ty đã tham gia theo quy định về quản trị công ty: Trong năm 2023, Công ty đã tổ chức các buổi đào tạo

nội bộ và thuê ngoài, tọa đàm cho các nhân sự quản lý của Công ty về chiến lược công ty, sáng kiến chiến lược, lãnh đạo truyền cảm hứng và quản trị văn bản nội bộ.

Thay đổi về thành viên Hội Đồng Quản Trị và Ban Giám Đốc

Thay đổi về thành viên Hội Đồng Quản Trị



ÔNG TÔ NHƯ THẮNG

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 28 tháng 07 năm 2023, ông Tô Như Thắng được bầu giữ chức vụ Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 05 năm 2020 – 2025.



ÔNG NGUYỄN THÁI SƠN

Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Ngày 27 tháng 12 năm 2023, miễn nhiệm Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị đối với ông Chu Đức Lượng, bầu ông Nguyễn Thái Sơn được giữ chức vụ Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 05 năm 2020 – 2025.

Thay đổi về thành viên Ban Giám Đốc



ÔNG VŨ THANH TUẤN

Phó Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 01 năm 2023, miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với ông Tô Như Thắng, bổ nhiệm ông Vũ Thanh Tuấn giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.



ÔNG LÂM HOÀNG ĐĂNG

Phó Tổng Giám đốc

Ngày 03 tháng 04 năm 2023, miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với bà Nguyễn Thu Hằng, bổ nhiệm ông Lâm Hoàng Đăng giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.

Hoạt động quản trị rủi ro

Rủi ro pháp lý

Trong năm 2023 với những ảnh hưởng từ thị trường trong nước và thế giới đã mang đến những khó khăn và thách thức cho nền kinh tế nói chung và các Doanh nghiệp trong ngành Bất động sản nói riêng, trong đó có Văn Phú – Invest.

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

Trong năm 2023 với những ảnh hưởng từ thị trường trong nước và thế giới đã mang đến những khó khăn và thách thức cho nền kinh tế nói chung và các Doanh nghiệp trong ngành Bất động sản nói riêng, trong đó có Văn Phú – Invest. Cụ thể các nhóm rủi ro lớn Công ty đã nhận diện và quản trị bao gồm:

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

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

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

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





Hoạt động quản trị rủi ro

Rủi ro trong hoạt động triển khai dự án



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

>20 năm

kinh nghiệm

Hệ thống các quy trình quản lý dự án đầu tư hướng đến mục tiêu kiểm soát hiệu quả đầu tư, và tối ưu trong tiến độ, chất lượng cũng như đảm bảo yêu cầu về thủ tục pháp lý.

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

Tiến độ triển khai dự án cũng là một trong rất nhiều đặc thù của ngành, nó chịu nhiều ảnh hưởng, biến động của các yếu tố khách quan khác nhau như pháp lý liên quan đến dự án, tiến độ giải phóng mặt bằng, điều kiện giải ngân vốn... Văn Phú – Invest với năng lực thực hiện dự án thuộc hạng tốt nhất trên thị trường và với hơn 20 năm kinh nghiệm nhiều khi cũng không tránh khỏi việc chịu tác động của các yếu tố nêu trên. Điều này gây khó khăn cho việc dự

án triển khai được đúng tiến độ đã đề ra. Vì vậy, Văn Phú – Invest cần phải có các phương án dự phòng, lộ trình thay thế trong trường hợp cần thiết để giảm thiểu rủi ro ảnh hưởng đến tiến độ của dự án.

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

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

Rủi ro cạnh tranh



Văn Phú – Invest luôn thực hiện nghiên cứu thị trường một cách kỹ lưỡng và tạo sự khác biệt

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

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

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

Rủi ro tài chính



Các dự án của Công ty đều có giá trị lớn với thời gian mở bán kéo dài từ

RỦI RO LÃI SUẤT

Trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, bên cạnh việc sử dụng nguồn vốn chủ sở hữu và lợi nhuận tích lũy các năm để tái đầu tư thì kênh huy động vốn vay từ ngân hàng là một kênh quan trọng để gia tăng năng lực phát triển kinh doanh, năng lực cạnh tranh của Công ty. Do đó những biến động của lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh.

Nhận thức được tầm quan trọng của việc kiểm soát rủi ro lãi suất, Công ty có lập Kế hoạch tài chính dài hạn và Kế hoạch tài chính hàng năm làm cơ sở thực hiện, bên cạnh đó, trong ngắn hạn, định kỳ mỗi Quý Ban Tài chính – Kế toán đánh giá tình hình thị trường vốn và tài chính để chủ động điều chỉnh danh mục gốc vay, tổng nợ vay và nghĩa vụ phải trả một cách hợp lý. Trước mỗi giao dịch có giá trị lớn, Ban Tài chính – Kế toán tham vấn Ban điều hành hoặc các chuyên gia tài chính để xuất giải pháp quản trị rủi ro cần thiết để hạn chế đáng kể, giúp ổn định sản xuất kinh doanh của Công ty.

RỦI RO THANH KHOẢN

Các dự án của Công ty đều có giá trị lớn với thời gian mở bán kéo dài từ 1 đến 2 năm dẫn đến phần nào làm hạn chế khả năng thanh khoản của Công ty. Trong trường hợp cấp thiết, để có thể đẩy nhanh sức tiêu thụ của sản phẩm thông qua bán buôn cho các đối tác song song với việc bán lẻ cho khách hàng, Công ty cần có kế hoạch về bán hàng phù hợp, đặc biệt trong giai đoạn thị trường bất động sản trầm lắng, đóng băng. Tuy nhiên nhờ vào lợi thế các dự án đều ở những vị trí đắc địa cùng với các sản phẩm chất lượng phù hợp với nhu cầu thực tế mà thời gian bán hàng và thu hồi vốn từ các dự án được đẩy nhanh, giúp giảm thiểu một cách tối đa các rủi ro về tính thanh khoản.



Hoạt động quản trị rủi ro

Lịch sử 20 năm phát triển, Văn Phú Invest khẳng định thương hiệu doanh nghiệp bất động sản Vị nhân sinh. Công ty xác định lấy Con người làm trọng tâm, mọi tư duy, hành động của doanh nghiệp đều hướng tới khách hàng, đối tác của mình.

Rủi ro thương hiệu

Lịch sử 20 năm phát triển Văn Phú - Invest khẳng định thương hiệu doanh nghiệp trên thị trường bất động sản, thị trường tài chính là doanh nghiệp Vị nhân sinh và rất uy tín với khách hàng, đối tác. Bên cạnh việc phát triển thương hiệu theo chiến lược phát triển, Công ty cũng đồng thời chú trọng đến việc quản trị rủi ro thương hiệu, qua việc phát hiện, đánh giá xếp hạng khủng hoảng truyền thông, thông tin tiêu cực liên quan đến Công ty hoặc dự án của Công ty theo các mức độ để có giải pháp ứng phó nhanh nhất để tránh gây ảnh hưởng tiêu cực về danh tiếng và thương hiệu của Công ty trên thị trường. Bên cạnh đó, Công ty chủ động quản lý các các nội dung công bố thông tin, phát ngôn trước công chúng, trên mạng xã hội chặt chẽ.

Rủi ro khác

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

Thông tin cổ phiếu và Hoạt động Quan hệ cổ đông

Thông tin cổ phiếu

Mã cổ phiếu	VPI
Giá trị vốn hoá thị trường	13,309,978,935,000 đồng
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	241.999.617 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do	241.999.617 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	0

Cơ cấu cổ đông

Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP		
Trong nước	60.500.392	25%
Nước ngoài	—	—
CỔ ĐÔNG LỚN (*)		
Trong nước	131.310.000	54.27%
Nước ngoài	—	—
CỔ ĐÔNG KHÁC		
Trong nước	105.603.233	43.63%
Nước ngoài	5.086.384	2.1%

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

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

Tên tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tô Như Toàn	60.500.000	25%
Tô Như Thắng	14.091.250	5.82%
Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings	56.718.750	23.44%



Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

CÁC ĐỢT TĂNG VỐN CỔ PHẦN TRONG NĂM 2023

Chi trả cổ tức bằng tiền mặt tỷ lệ

10%

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

Tổ chức các buổi gặp gỡ trực tiếp với các cổ đông, các nhà đầu tư, báo cáo về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, trình bày chiến lược mới để nhận được sự thấu hiểu và hỗ trợ từ các cổ đông và nhà đầu tư.

Trong bối cảnh các doanh nghiệp gặp khó khăn khi nền kinh tế thế giới và Việt Nam đối mặt với nhiều thách thức lớn trong năm 2023, Văn Phú - Invest cam kết duy trì kênh thông tin chính xác, kịp thời với cổ đông và nhà đầu tư nhằm đảm bảo cổ đông được tiếp cận với các thông tin quan trọng về hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như đảm bảo tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc giải đáp thắc mắc của nhà đầu tư.

Công ty chủ động cập nhật thông tin định kỳ và bất thường của Công ty, các thông tin luôn được đăng tải theo đúng quy định hiện hành trên Website chính thức của Văn Phú - Invest cũng nhưng các kênh Công bố thông tin khác: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Ngoài ra, Công ty thực hiện tóm tắt kết quả kinh

doanh hàng quý dành cho Nhà đầu tư và các tài liệu cập nhật hoạt động của Công ty cũng được thực hiện đầy đủ định kỳ đến cho Cổ đông, Nhà đầu tư và Đối tác của Văn Phú - Invest. Các tài liệu Công bố thông tin của Công ty đều được đăng tải đầy đủ, đảm bảo Nhà đầu tư, đối tác đều cập nhật thông tin nhanh chóng, bình đẳng và chính xác. Từ đây, Cổ đông, Nhà đầu tư và Đối tác được cập nhật thông tin đầy đủ và kịp thời về định hướng phát triển, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình quản trị của doanh nghiệp, kế hoạch ứng phó với các diễn biến khó lường của thị trường cũng như kinh tế - xã hội trong năm 2023.

Tổ chức các buổi gặp gỡ trực tiếp với các cổ đông, các nhà đầu tư, báo cáo về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, trình bày chiến lược mới để nhận được sự thấu hiểu và hỗ trợ từ các cổ đông và nhà đầu tư.



Chương 05

Phát triển bền vững

108 Mục tiêu phát triển bền vững

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





Mục tiêu phát triển bền vững

Là một doanh nghiệp niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh từ năm 2018, Văn Phú - Invest luôn đề cao tính minh bạch, công khai trong hoạt động điều hành, kinh doanh, giúp các nhà đầu tư có được cái nhìn toàn diện, chân thực để đưa ra quyết định chính xác. Văn Phú - Invest hướng tới những giá trị bền vững, là trách nhiệm với cổ đông, trách nhiệm với môi trường, trách nhiệm với cộng đồng, với người lao động, với sản phẩm và khách hàng.

Với việc coi trọng tính minh bạch, hình ảnh thương hiệu và uy tín của Văn Phú - Invest được nâng cao, tăng năng suất lao động, thu hút và duy trì các đối tác kinh doanh, giữ chân nhân tài, tăng giá trị cho công ty và giảm thiểu những rủi ro trong hoạt động kinh doanh.

Văn Phú - Invest hướng tới những giá trị bền vững, là trách nhiệm với cổ đông, trách nhiệm với môi trường, trách nhiệm với cộng đồng, với người lao động, với sản phẩm và khách hàng.

Văn Phú - Invest luôn tuân thủ, chấp hành các quy định của pháp luật đối với công ty đại chúng, thực hiện đúng và nghiêm túc việc công bố các báo cáo tài chính định kỳ theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và HOSE.

Ngoài ra, Văn Phú - Invest luôn chủ động công bố tới các nhà đầu tư và khách hàng các thông tin doanh nghiệp thông qua ấn phẩm, các kênh truyền thông chủ quản và báo chí. Do đó, Văn Phú - Invest luôn có được niềm tin cho các nhà đầu tư và được đánh giá là một trong những mã cổ phiếu tốt trên thị trường



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



Môi Trường

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (VPI) luôn đề cao mục tiêu phát triển bền vững, trong đó bảo vệ môi trường là một trong những ưu tiên hàng đầu. VPI luôn nỗ lực trong việc giảm thiểu tác động môi trường trong hoạt động kinh doanh và cải thiện môi trường sống tại các dự án.

GIẢM PHÁT THẢI & GIẢM SỬ DỤNG TÀI NGUYÊN, NĂNG LƯỢNG

ĐỐI PHÓ VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU & THIÊN TAI BẤT NGỜ

Trong năm 2023 là VPI đã cung cấp

184.324,30 m²

sàn thiết kế đạt chứng chỉ công trình xanh EDGE

Dự kiến sẽ giảm phát thải tổng

8.917,81 tấn

CO₂/ năm khi chính thức đưa vào vận hành

Dấu ấn ấn tượng trong năm 2023 là VPI đã cung cấp 184.324,30 m² sàn thiết kế đạt chứng chỉ công trình xanh EDGE tại dự án Vlasta- Sầm Sơn, dự kiến sẽ giảm phát thải tổng 8.917,81 tấn CO₂/ năm khi chính thức đưa vào vận hành. Đây là minh chứng mạnh mẽ cho cam kết của VPI trong việc kiến tạo môi trường sống xanh, bền vững.

Sử dụng vật liệu một cách bền vững cũng là một trong những bước đi quan trọng trên con đường phát triển của VPI. 20% khối lượng gạch xây được thay thế bằng gạch không nung được sản xuất từ nguyên liệu tái chế giúp giảm thiểu khí thải CO₂ và bảo vệ môi trường hiệu quả. Toàn bộ các sản phẩm thuộc dự án Vlasta- Sầm Sơn đều sử dụng kính năng lượng giúp giảm tải nhiệt cho công trình, tiết kiệm năng lượng trong quá trình vận hành nhà ở và mang đến không gian sống mát mẻ, thoải mái. Bên cạnh đó, VPI còn ứng dụng tái chế vật liệu và vật liệu thân thiện với môi trường cho sân chơi tạo nên những trò chơi sáng tạo, an toàn và đầy màu sắc cho trẻ em. Đây là sáng kiến độc đáo VPI mong muốn được truyền tải cho thế hệ tương lai về ý thức bảo vệ môi trường.

VPI nhận thức rõ vai trò tiên phong của doanh nghiệp trong việc ứng phó với những thách thức về thực trạng biến đổi khí hậu và nguy cơ ngập lụt gia tăng. VPI đang tích cực nghiên cứu và ứng dụng các giải pháp chống ngập lụt cho công trình và đô thị góp phần bảo vệ cuộc sống và tài sản của cộng đồng. Giải pháp cửa chống ngập với thiết kế linh hoạt và cải tiến để ngăn chặn nước tràn vào công trình tại thời điểm quan trọng của sự kiện thiên tai. Giải pháp sáng tạo và bền vững này đang từng bước đưa vào áp dụng tại nhiều công trình của hệ thống VPI.

KIỂM SOÁT & BẢO VỆ CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG

Áp dụng

100%

hệ thống xử lý nước thải cục bộ cột A (Theo QCVN 08-MT-2015/BTNMT)

Tại dự án Vlasta- Sầm Sơn, VPI dành

8.517 m²

cho diện tích cây xanh và thảm cỏ vỉa hè

Trách nhiệm bảo vệ môi trường là trách nhiệm không thể thiếu của một doanh nghiệp bất động sản. VPI cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật nhà nước về bảo vệ môi trường và chủ động áp dụng các giải pháp tiên tiến để kiểm soát chất lượng môi trường tại tất cả các dự án thuộc thể thống được VPI thực hiện.

Áp dụng 100% hệ thống xử lý nước thải cục bộ cột A (Theo QCVN 08-MT-2015/BTNMT) được thiết kế, vận hành đúng tiêu chuẩn, đảm bảo hiệu quả xử lý nước sinh hoạt đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

VPI thực hiện kiểm soát chất lượng nước thải định kỳ bởi các đơn vị chuyên nghiệp, uy tín. Việc kiểm soát này giúp đảm bảo hệ thống xử lý nước thải hoạt động hiệu quả và không gây ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

Kiến tạo không gian xanh – Nâng tầm cuộc sống

Văn Phú - Invest luôn đề cao tầm quan trọng của các mảng xanh công cộng trong việc kiến tạo môi trường sống lý tưởng cho cộng đồng. Cũng tại dự án Vlasta- Sầm Sơn, VPI dành 8.517m² cho diện tích cây xanh và thảm cỏ vỉa hè, mang đến bầu không khí trong lành và cảnh quan tươi đẹp cho cư dân. VPI ưu tiên sử dụng các loại cây trồng bản địa, phù hợp với khí hậu và thổ nhưỡng địa phương. Nhờ vậy, không gian xanh tại Vlasta- Sầm Sơn không chỉ đẹp mắt mà còn mang tính sinh thái cao, góp phần vào hệ sinh thái khu vực. Ngoài ra, việc bố trí các mảng xanh xen kẽ với các khu nhà ở kết hợp với hệ thống vỉa hè xanh mát tạo điều kiện thuận lợi cho cư dân dạo bộ, tập thể dục, thư giãn, giảm thiểu sử dụng xe cơ giới, góp phần bảo vệ môi trường và nâng cao sức khỏe. Các vườn chơi được thiết kế sinh động, an toàn khuyến khích trẻ em vận động học tập là các không gian vừa sinh thái vừa gắn kết cộng đồng.



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

Tổ chức & Nhân sự

CHIẾN LƯỢC VÀ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN NHÂN SỰ

Xây dựng đội ngũ nhân sự không chỉ giỏi chuyên môn mà còn có phẩm chất đạo đức, thái độ tích cực phù hợp với những giá trị văn hóa cốt lõi của công ty.



Văn Phú – Invest tập trung nguồn lực để xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự đảm bảo tính ổn định và phát triển bền vững.



Con người Văn Phú – Invest được định hướng là con người “Chuyên tâm” trong suy nghĩ và trong hành động.



Tiếp tục duy trì và phát triển môi trường làm việc ngày càng nhân văn và năng động, hiện đại.

Ở Văn Phú – Invest, nguồn nhân lực được xác định là tài sản quý giá và là nền tảng phát triển của doanh nghiệp. Vì vậy Văn Phú – Invest tập trung nguồn lực để xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự đảm bảo tính ổn định và phát triển bền vững. Định hướng chiến lược về nhân sự gắn liền với chiến lược phát triển kinh doanh, đáp ứng mục tiêu của công ty trong từng thời kỳ và phù hợp với xu thế, bối cảnh của nền kinh tế – xã hội.

Các nội dung trọng tâm để phát triển nhân sự bền vững bao gồm:

- Phát triển nhân sự đủ về số lượng, đảm bảo về chất lượng, có năng lực, trình độ đáp ứng yêu cầu công việc cũng như khả năng thích ứng với các xu thế thay đổi và sự phát triển mạnh mẽ của thời đại công nghệ. Đội ngũ nhân lực có sự cân đối, hợp lý về cơ cấu độ tuổi, giới tính, trình độ để đảm bảo hài hòa về nguồn nhân lực và sẵn sàng đối ngũ nhân lực lãnh đạo kế cận.
- Xây dựng đội ngũ nhân sự không chỉ giỏi chuyên môn mà còn có phẩm chất đạo đức, thái độ tích cực phù hợp với những giá trị văn hóa cốt lõi của công ty. Con người Văn Phú – Invest được định hướng là con người “Chuyên tâm” trong suy nghĩ và trong hành động, lấy bộ quy tắc ứng xử riêng biệt của Văn Phú – Invest làm kim chỉ nam để làm việc và ứng xử với các mối quan hệ trong công việc.
- Trọng tâm phát triển nhân sự là đẩy mạnh và nâng cao công tác đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực. Với các hình thức đào tạo đa dạng, phong phú, kết hợp kèm cặp tại chỗ với hoạt động nâng cao năng lực kiến thức, kỹ năng cho các cấp lãnh đạo quản lý và cán bộ nhân viên nhằm nêu cao tinh thần học hỏi và phát huy sáng kiến, hiệu quả trong công việc.

- Tiếp tục duy trì và phát triển môi trường làm việc ngày càng nhân văn và năng động, hiện đại. Cán bộ nhân viên (CBNV) Văn Phú – Invest được đảm bảo các chế độ làm việc và trang bị đầy đủ các thiết bị để phục vụ cho công việc. Chính sách lương thưởng cho CBNV đảm bảo tính cạnh tranh trên thị trường, có sự đánh giá công bằng dựa trên hiệu suất công việc và khuyến khích CBNV bằng nhiều đãi ngộ hấp dẫn như: thưởng hiệu suất năm, khen thưởng định kỳ, thưởng nóng, chính sách ưu đãi khi mua nhà cho CBNV tại các dự án của công ty, chương trình ưu đãi cho CBNV sử dụng dịch vụ tại các khách sạn của Công ty, phát hành trái phiếu. Đối với CBNV có năng lực nổi bật và thành tích xuất sắc trong công việc sẽ được tạo điều kiện tối đa để phát huy khả năng và thăng tiến trong nghề nghiệp.
- Văn Phú – Invest đặc biệt chú trọng đến phát triển văn hóa doanh nghiệp, thường xuyên tổ chức các chương trình gắn kết nội bộ, gắn kết các thành viên, xây dựng Văn Phú là một ngôi nhà thứ 2 cho CBNV yên tâm công tác. Năm 2023, Công ty tiếp tục duy trì và phát triển các hoạt động gắn kết trên toàn hệ thống như: Các sự kiện nội bộ nhân ngày 8/3, 20/10, Ngày hội trăng rằm, ngày hội gia đình, hội thao, ... góp phần nâng cao tinh thần đoàn kết, xây dựng doanh nghiệp vững mạnh.
- Năm 2023, uy tín, thương hiệu của Văn Phú – Invest ngày càng củng cố, vững mạnh với nhiều thành tựu trong hoạt động kinh doanh, dự án và nhận được nhiều giải thưởng quan trọng, là một trong những yếu tố quan trọng góp phần đẩy mạnh thương hiệu Văn Phú – Invest, giúp công ty giữ chân nguồn nhân lực đang làm việc đồng thời không ngừng thu hút tuyển dụng nguồn nhân lực chất lượng cao.

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



Tổ chức & Nhân sự

SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG VÀ LƯƠNG TRUNG BÌNH

Năm 2023, số lượng nhân sự công ty Văn Phú – Invest giảm 10.27% so với năm 2022, việc giảm quy mô nhân sự vào năm 2023 phản ánh đúng nhu cầu nhân sự của doanh nghiệp trong theo xu thế chung của thị trường.



Năm 2023, số lượng nhân sự công ty Văn Phú – Invest giảm

10.27% ↓

so với năm 2022



Chế độ làm việc

40h/1 tuần

và được hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động về nghỉ lễ, nghỉ phép và các chế độ khác.

CÁC CHÍNH SÁCH NGƯỜI LAO ĐỘNG

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

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

CÁC CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO PHÁT TRIỂN

Tại Văn Phú – Invest, đào tạo luôn là một trong những hoạt động được ưu tiên, đầu tư để xây dựng nên một đội ngũ chất lượng, chuyên tâm. Với chiến lược phát triển nguồn nhân lực và lộ trình đào tạo bài bản, tiêu chuẩn, Công ty thúc đẩy văn hóa học tập thông qua các chương trình đào tạo phong phú, có nội dung được thiết kế riêng cho Văn Phú – Invest và các hình thức, phương pháp đào tạo đa dạng. Đặc biệt, với mục tiêu duy trì phát triển năng lực lãnh đạo, đội ngũ lãnh đạo, quản lý của Văn Phú – Invest chuyên sâu; đẩy mạnh các chương trình đào tạo chuyên môn cho CBNV đáp ứng mục tiêu chung của Công ty với số giờ đào tạo trung bình là 26h – tương đương với mức trung bình của các Doanh nghiệp Bất động sản trên thị trường. Các chương trình Lãnh đạo tạo ảnh hưởng, phát triển năng lực lãnh đạo, các chương trình workshop/hội thảo chiến lược, ... đã gắn kết và thu hút các Lãnh đạo tham gia, nỗ lực thay đổi, phát triển bản thân cùng quá trình chuyển đổi của cả tổ chức.



Với số giờ đào tạo trung bình là

26h

tương đương với mức trung bình của các Doanh nghiệp Bất động sản trên thị trường.

Cơ cấu nhân sự Văn Phú theo trình độ chuyên môn

Đơn vị: người

Đại học và trên đại học	183
Cao đẳng, trung cấp, nghiệp vụ	34
Lao động phổ thông	45

Cơ cấu nhân sự Văn Phú theo giới tính

Nam	146
Nữ	116

Cơ cấu nhân sự Văn Phú theo độ tuổi

18-30 tuổi	62
31-40 tuổi	116
41 – 50 tuổi	62
50 – 60 tuổi	19
trên 61 tuổi	02

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

Xã hội

Ngay từ những ngày đầu thành lập, Văn Phú – Invest đã chú trọng tới hoạt động an sinh xã hội với mong muốn tạo một nền móng văn hoá doanh nghiệp nhân văn, nhân ái luôn sẵn sàng chung tay góp sức với cộng đồng. Chính vì vậy, cùng với hoạt động sản xuất kinh doanh, Văn Phú – Invest đã dành nhiều tâm huyết và ngân sách đóng góp to lớn cho công tác chăm lo an sinh xã hội, đến ơn đáp nghĩa, đóng góp cho sự nghiệp xây dựng và bảo vệ Tổ quốc trong tình hình mới. Các hoạt động tổng thể và dài hạn trên khắp cả nước được thực hiện như ủng hộ Quỹ vì người nghèo, Quỹ hỗ trợ tài năng trẻ Việt Nam, Quỹ bảo trợ trẻ em thành phố Hà Nội hay các hoạt động xây trường, trao quà tết, ủng hộ đồng bào miền Trung bị ảnh hưởng bởi thiên tai...Bên cạnh đó, Văn Phú – Invest còn tổ chức chương trình Hiến máu nhân đạo nhằm khuyến khích sự sẻ chia và lan tỏa tinh thần trách nhiệm với cộng đồng tới đông đảo cán bộ – nhân viên cũng như cư dân sinh sống bên trong dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

Trong năm 2023, Văn Phú – Invest đã Ủng hộ cho Quỹ bảo trợ trẻ em TP. Hà Nội, đồng hành cùng Quỹ hỗ trợ tài năng trẻ Việt Nam... với tổng trị giá hàng tỷ đồng.



Chương 06

Báo cáo tài chính

- 122 Thông tin chung
- 124 Báo cáo của ban Tổng Giám Đốc
- 125 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 126 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 130 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 131 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 133 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm 2023, các chi phí dịch vụ chuyên nghiệp với các thành viên trong mạng lưới các công ty EY toàn cầu (“các Công ty EY”) của Công ty và các công ty con cho năm 2023 là 1.940.000.000 VNĐ (bằng chữ: Một tỷ chín trăm bốn mươi triệu đồng chẵn.)

Thông tin chung

Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 23 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 10 năm 2022.

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

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

Hội đồng quản trị

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

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch	
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2023
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch	
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên	
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên	
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên	
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 27 tháng 12 năm 2023
Ông Chu Đức Lượng	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 27 tháng 12 năm 2023

Ủy ban kiểm toán

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

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

Thông tin chung

Ban tổng giám đốc

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

Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2023
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2023
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2023
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2023

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Tô Như Toàn, Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Lâm Hoàng Đăng được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy Ủy quyền của Công ty số 12/GUQ-VPI ngày 3 tháng 4 năm 2023.

Kiểm toán viên

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội là công ty kiểm toán cho Công ty.

Báo cáo của ban Tổng Giám Đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Trách nhiệm của ban tổng giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết với người đại diện theo pháp luật của Công ty rằng Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Công bố của ban tổng giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc của Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 22 tháng 3 năm 2024

Báo cáo kiểm toán độc lập

Số tham chiếu: 12301309/E-66922756-HN

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Công ty và các công ty con”) được lập ngày 22 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội



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

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 22 tháng 3 năm 2024

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

B01-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

B01-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Đơn vị tính: VND)				
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.950.396.721.742	5.036.551.790.344
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	191.400.083.310	488.447.100.103
111	1. Tiền		93.768.082.497	253.175.281.152
112	2. Các khoản tương đương tiền		97.632.000.813	235.271.818.951
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	5.103.055.000	38.375.797.155
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.103.055.000	38.375.797.155
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.002.118.484.725	2.514.779.671.170
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	103.326.069.842	130.734.870.597
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	107.760.220.731	110.851.184.668
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	895.308.456.121	1.332.238.720.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	959.905.997.863	1.001.563.944.323
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(64.182.259.832)	(60.609.048.418)
140	IV. Hàng tồn kho	10	3.696.784.746.577	1.925.600.120.529
141	1. Hàng tồn kho		3.709.767.408.445	1.938.582.782.397
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(12.982.661.868)	(12.982.661.868)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		54.990.352.130	69.349.101.387
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	7.792.837.715	41.447.732.335
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	37.256.458.080	18.084.712.728
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	9.941.056.335	9.816.656.324

(Đơn vị tính: VND)				
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.580.461.333.437	6.059.438.566.904
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		705.235.411.974	517.239.059.843
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	11.976.673.775	20.202.866.956
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	693.258.738.199	497.036.192.887
220	II. Tài sản cố định		560.009.593.400	583.677.499.290
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	554.981.113.596	578.161.687.623
222	Nguyên giá		653.603.116.532	651.303.157.620
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(98.622.002.936)	(73.141.469.997)
227	2. Tài sản cố định vô hình		5.028.479.804	5.515.811.667
228	Nguyên giá		8.208.652.682	7.677.099.491
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.180.172.878)	(2.161.287.824)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	716.611.946.250	733.738.898.956
231	1. Nguyên giá		749.389.284.640	745.194.257.506
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(32.777.338.390)	(11.455.358.550)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	2.704.415.833.232	2.647.565.616.978
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15.1	1.837.790.748.352	1.822.558.137.415
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.2	866.625.084.880	825.007.479.563
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.742.583.290.768	1.439.388.210.930
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	16	1.742.583.290.768	1.439.188.210.930
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		—	200.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		151.605.257.813	137.829.280.907
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	59.795.502.593	79.187.862.021
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	91.809.755.220	58.641.418.886
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.530.858.055.179	11.095.990.357.248

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

B01-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Đơn vị tính: VND)				
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.564.228.587.426	7.337.283.701.064
310	I. Nợ ngắn hạn		4.674.559.465.239	2.636.373.189.554
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	86.420.151.776	228.517.462.334
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	1.029.153.344.586	579.200.051.250
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	835.670.630.292	256.501.011.542
314	4. Phải trả người lao động		11.483.619.438	15.134.986.464
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	313.465.518.691	480.653.296.265
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	24.368.198.046	3.054.760.253
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	238.289.625.935	238.510.573.621
320	8. Vay ngắn hạn	22	2.095.649.477.706	794.742.149.056
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.058.898.769	40.058.898.769
330	II. Nợ dài hạn		3.889.669.122.187	4.700.910.511.510
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	338.078.642.250	65.647.276.800
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	263.824.932.690	760.104.404.181
338	3. Vay dài hạn	22	3.262.826.832.127	3.171.571.772.379
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	22.5	—	663.650.385.424
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	19.785.967.777	34.783.925.383
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	23	5.152.747.343	5.152.747.343

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

B01-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Đơn vị tính: VND)				
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.966.629.467.753	3.758.706.656.184
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	3.966.629.467.753	3.758.706.656.184
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
413	2. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		72.397.227.865	72.397.227.865
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.588.929.869	7.588.929.869
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.222.616.335.007	999.660.328.627
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		726.391.301.090	646.048.427.998
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		496.225.033.917	353.611.900.629
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		228.852.945.272	243.886.140.083
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.530.858.055.179	11.095.990.357.248


Nguyễn Văn Nam
Người lập


Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

B02-DN/HN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Đơn vị tính: VND)				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.864.841.561.755	2.199.424.077.267
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	—	(47.338.571.505)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.864.841.561.755	2.152.085.505.762
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(565.517.444.833)	(985.119.183.235)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.299.324.116.922	1.166.966.322.527
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	110.344.430.639	131.045.002.225
22	7. Chi phí tài chính	27	(465.496.934.003)	(332.215.322.683)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(458.874.243.707)	(325.070.147.215)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		31.747.508.838	14.377.479.694
25	9. Chi phí bán hàng	28	(141.050.404.283)	(120.349.965.835)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(219.362.774.767)	(246.068.812.632)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		615.505.943.346	613.754.703.296
31	12. Thu nhập khác	29	12.927.163.763	34.061.246.337
32	13. Chi phí khác	29	(9.959.071.934)	(12.291.305.597)
40	14. Lợi nhuận khác	29	2.968.091.829	21.769.940.740
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		618.474.035.175	635.524.644.036
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(215.890.322.643)	(201.776.950.355)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	48.166.293.940	58.601.858.408
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		450.750.006.472	492.349.552.089
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		496.225.033.917	539.690.100.341
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(45.475.027.445)	(47.340.548.252)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	2.051	2.230
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	2.051	2.230







Nguyễn Văn Nam
Người lập

Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng

Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 22 tháng 3 năm 2024

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

B03-DN/HN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Đơn vị tính: VND)				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		618.474.035.175	635.524.644.036
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		47.821.397.833	38.948.536.520
03	Các khoản dự phòng		3.573.211.414	161.104.796.324
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(130.452.259.937)	(145.374.721.087)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	27	464.642.222.118	331.464.228.864
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.004.058.606.603	1.021.667.484.657
09	Giảm các khoản phải thu		85.355.457.046	438.289.203.073
10	Tăng hàng tồn kho		(1.784.570.978.526)	(518.403.034.723)
11	Giảm các khoản phải trả		(204.251.127.276)	(64.394.800.586)
12	Giảm chi phí trả trước		53.047.254.048	90.688.108.915
14	Tiền lãi vay đã trả		(406.133.459.111)	(580.282.380.243)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(181.495.921.440)	(43.083.094.121)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		—	19.869.838
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(60.000.000)	—
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		(1.434.050.168.656)	344.501.356.810
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(63.877.926.370)	(739.650.812.798)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(597.950.000.000)	(998.114.517.155)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		891.353.006.034	123.926.272.874
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(472.147.571.000)	(502.624.140.240)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		896.500.000.000	102.911.451.068
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		70.204.997.637	78.100.024.622
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		724.082.506.301	(1.935.451.721.629)

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

B03-DN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

B09-DN/HN

(Đơn vị tính: VND)				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)		—	142.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.228.137.155.674	1.868.315.641.404
34	Tiền trả nợ gốc vay		(572.449.315.209)	(1.053.644.018.881)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(242.767.194.903)	—
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		412.920.645.562	956.671.622.523
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(297.047.016.793)	(634.278.742.296)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		488.447.100.103	1.122.725.842.399
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	191.400.083.310	488.447.100.103


Nguyễn Văn Nam
Người lập


Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng


Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 22 tháng 3 năm 2024

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. Thông tin về công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 23 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 10 năm 2022.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 260 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 269 người).

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 9 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 9 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
01	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
02	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	62%	62%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
03	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	82,71%	82,71%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
04	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đình Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
05	Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (**)	62,64%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
06	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản
07	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	82,89%	95%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
08	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	100%	100%	Thôn 3, Xã Quảng Hùng, Thành phố Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá	Kinh doanh bất động sản
09	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (**)	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú

(*) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát công ty con này gián tiếp thông qua một công ty con khác.
(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty còn cam kết góp vốn vào các công ty con này với giá trị là 7,63 tỷ VND.

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. Cơ sở trình bày

2.1. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

2.2. HÌNH THỨC SỔ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

2.3. KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

2.4. ĐƠN VỊ TIỀN TỆ TRONG KẾ TOÁN

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

2.5. CƠ SỞ HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

3.1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

3.2. HÀNG TỒN KHO

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở phù hợp.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3. CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.4. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

3.5. THUÊ TÀI SẢN

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

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

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

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

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

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

3.6. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.7. KHẤU HAO VÀ HAO MÒN

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

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

3.8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	36 – 47 năm
Máy móc, thiết bị	15 năm

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

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

3.9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.10. HỢP NHẤT KINH DOANH

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

3.11. MUA TÀI SẢN VÀ HỢP NHẤT KINH DOANH

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

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

3.12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13. CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ TRÍCH TRƯỚC

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

3.15. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

Công ty và các công ty con ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản và hàng hóa đã bán trong quá khứ.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.16. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

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

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

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

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

3.17. PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.18. GHI NHẬN DOANH THU

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.18. GHI NHẬN DOANH THU (tiếp theo)

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con được xác lập.

Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư

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

3.19. THUẾ

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.19. THUẾ (tiếp theo)

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20. 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) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

3.21. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty và các công ty con không bị tác động chủ yếu do Công ty và các công ty con hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty và các công ty con chỉ có một bộ phận theo khu vực địa lý.

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

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

Công ty trình bày thông tin theo bộ phận tại Thuyết minh số 34.

3.22. CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
Tiền mặt	25.231.393.242	9.163.949.840
Tiền gửi ngân hàng (*)	67.808.543.320	244.011.331.312
Tiền đang chuyển	728.145.935	-
Các khoản tương đương tiền (**)	97.632.000.813	235.271.818.951
TỔNG CỘNG	191.400.083.310	488.447.100.103

(*) Trong đó bao gồm 3,6 tỷ VND tiền gửi ngân hàng là tiền chuyển dùng để chỉ trả cho Dự án The Terra Bắc Giang theo hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

(**) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,7%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0,1% đến 6,0%/năm). Trong đó, 78,5 tỷ VND tiền gửi là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ trên 3 đến 12 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 3,4%/năm đến 5,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 5,1%/năm đến 6,0%/năm).

6. Phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán ngắn hạn

6.1. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	51.683.732.159	93.004.037.395
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	-	22.622.304.239
- Các khách hàng khác	51.683.732.159	70.381.733.156
Phải thu từ hoạt động khác	51.642.337.683	37.730.833.202
TỔNG CỘNG	103.326.069.842	130.734.870.597
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	263.729.001	-
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	103.062.340.841	130.734.870.597
Dài hạn		
Phải thu từ hoạt động khác	11.976.673.775	20.202.866.956
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	11.976.673.775	20.202.866.956
TỔNG CỘNG	11.976.673.775	20.202.866.956
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(41.099.579.034)	(42.784.760.757)

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. Phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp theo)

6.1. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

Việc sử dụng các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản với giá trị ghi số là 52,2 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 21.

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

Đơn vị tính: VND		
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	42.784.760.757	29.421.028.757
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	4.842.551.027	13.863.732.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(6.527.732.750)	(500.000.000)
Số cuối năm	41.099.579.034	42.784.760.757

6.2. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	107.760.220.731	110.851.184.668
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	74.955.420.500	74.955.420.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	3.232.250.298	-
- Các nhà cung cấp khác	29.572.549.933	35.895.764.168
TỔNG CỘNG	107.760.220.731	110.851.184.668
Dự phòng trả trước khó đòi	(999.712.600)	(999.712.600)

7. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đơn vị tính: VND		
Bên đi vay	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	410.602.000.000	527.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Tân Điền	215.650.000.000	-
Ông Nguyễn Hồng Phong	146.395.720.000	270.525.720.000
Công ty TNHH REQ	-	397.485.000.000
Các đối tượng khác	122.660.736.121	137.228.000.000
TỔNG CỘNG	895.308.456.121	1.332.238.720.000

Các khoản cho vay có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 sẽ đáo hạn tháng 12 năm 2024, hưởng lãi suất từ 10%/năm - 12%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 10%/năm - 13,5%/năm).

8. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND				
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tạm ứng để phục vụ phát triển các dự án	424.467.988.092	-	383.922.385.844	-
Dự thu lãi cho vay, tiền gửi	122.506.002.995	-	108.731.630.875	-
Tạm ứng mua cổ phần	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	46.114.591.900	-	45.104.591.900	-
Tạm ứng cho nhân viên khác	35.098.447.926	(20.802.771.798)	26.698.410.380	(15.544.378.661)
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	12.563.144.686	-	41.635.912.987	-
Phải thu khác	19.155.822.264	(1.280.196.400)	95.471.012.337	(1.280.196.400)
Đặt cọc hợp tác đầu tư (*)	250.000.000.000	-	250.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	959.905.997.863	(22.082.968.198)	1.001.563.944.323	(16.824.575.061)
Dài hạn				
Dự thu lãi cho vay, tiền gửi	26.343.504.096	-	-	-
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	20.957.544.103	-	20.957.544.102	-
Đặt cọc hợp tác đầu tư (**)	193.000.000.000	-	12.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	-	-	11.460.958.785	-
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	452.957.690.000	-	452.617.690.000	-
TỔNG CỘNG	693.258.738.199	-	497.036.192.887	-

(*) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2022/HĐHTĐT/VPI-REQ ký ngày 22 tháng 4 năm 2022 giữa Công ty và Công ty TNHH REQ để thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư một dự án bất động sản ở tỉnh Bắc Ninh.

(**) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

- Khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư ký ngày 26 tháng 5 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Thắng để đảm bảo thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên về hợp tác đầu tư một dự án bất động sản ở tỉnh Quảng Bình.
- Khoản đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư số 06/2023/HĐNHTHTĐT/GV-HP ký ngày 1 tháng 7 năm 2023 giữa Công ty TNHH MTV Văn Phú Giảng Võ, công ty con của Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú để thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư một dự án bất động sản ở tỉnh Cao Bằng.

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

Đơn vị tính: VND		
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	16.824.575.061	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	5.258.393.137	16.824.575.061
Số cuối năm	22.082.968.198	16.824.575.061

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông Hà Nội	11.111.191.000	-	11.111.191.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Khách hàng tổ chức số 1	11.086.224.699	1.852.892.199	22.337.055.475	9.345.989.975
Khách hàng cá nhân số 1	10.505.856.427	2.430.856.427	10.505.856.427	2.430.856.427
Khoản tạm ứng cho nhân viên	11.678.815.880	1.083.450.000	10.891.790.880	2.959.141.470
Các đối tượng khác	20.816.353.034	5.648.982.582	18.136.251.757	7.637.109.249
TỔNG CỘNG	75.198.441.040	11.016.181.208	82.982.145.539	22.373.097.121

10. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.586.245.561.368	(12.982.661.868)	1.533.999.735.792	(12.982.661.868)
Thành phẩm (**)	112.220.007.579	-	403.033.182.904	-
Nguyên vật liệu	280.095.528	-	265.048.965	-
Công cụ, dụng cụ	864.697.938	-	954.813.637	-
Hàng hóa	10.157.046.032	-	330.001.099	-
TỔNG CỘNG	3.709.767.408.445	(12.982.661.868)	1.938.582.782.397	(12.982.661.868)

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The Terra Bắc Giang (i)	1.477.500.952.629	1.191.103.305.896
Dự án Thủy Nguyên - Hải Phòng (ii)	1.750.883.672.468	221.563.477.875
Dự án Song Khê - Nội Hoàng (iii)	201.796.957.782	-
Các dự án khác	156.063.978.489	121.332.952.021
TỔNG CỘNG	3.586.245.561.368	1.533.999.735.792

10. Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vlasta Sầm Sơn (iv)	88.571.191.249	357.960.720.872
Dự án The Terra Hào Nam	14.460.364.971	14.060.222.040
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	9.188.451.359	25.583.959.995
Dự án The Terra An Hưng	-	5.428.279.997
TỔNG CỘNG	112.220.007.579	403.033.182.904

(i) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang tại phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

(ii) Dự án đầu tư xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng, chung cư và biệt thự cao cấp bán và cho thuê, khách sạn 5 sao và khu ẩm thực chợ đêm tại xã Hòa Bình và xã Thủy Đường, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

(iii) Dự án đầu tư xây dựng hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang tại xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

(iv) Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn tại xã Quảng Hùng và xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Việc sử dụng hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 3.575 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 21.

11. Chi phí trả trước

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng cho các dự án	4.139.445.104	28.878.638.669
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	121.189.047	195.507.383
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.532.203.564	12.373.586.283
TỔNG CỘNG	7.792.837.715	41.447.732.335
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (i)	51.598.490.592	73.714.254.717
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.149.140.999	593.945.455
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.047.871.002	4.879.661.849
TỔNG CỘNG	59.795.502.593	79.187.862.021

(i) Việc sử dụng một số công cụ, dụng cụ tại dự án khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của công ty được trình bày tại Thuyết minh số 21.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Đơn vị tính: VND						
Nguyên giá:						
Số đầu năm	494.401.123.038	51.584.720.989	28.683.802.258	3.809.858.402	72.823.652.933	651.303.157.620
- Mua trong năm	-	1.876.499.536	18.754.315	164.179.545	240.525.516	2.299.958.912
Số cuối năm	494.401.123.038	53.461.220.525	28.702.556.573	3.974.037.947	73.064.178.449	653.603.116.532
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	6.964.023.636	3.410.583.451	465.585.465	10.840.192.552
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	33.424.465.367	8.086.551.207	15.633.063.089	3.442.650.133	12.554.740.201	73.141.469.997
- Khấu hao trong năm	11.050.581.459	5.008.407.536	3.385.588.208	128.373.262	5.907.582.474	25.480.532.939
Số cuối năm	44.475.046.826	13.094.958.743	19.018.651.297	3.571.023.395	18.462.322.675	98.622.002.936
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	460.976.657.671	43.498.169.782	13.050.739.169	367.208.269	60.268.912.732	578.161.687.623
Số cuối năm	449.926.076.212	40.366.261.782	9.683.905.276	403.014.552	54.601.855.774	554.981.113.596

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 537 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 21.

13. Bất động sản đầu tư

	Tổng cộng
Đơn vị tính: VND	
Nguyên giá:	
Số đầu năm	745.194.257.506
- Tăng trong kỳ	2.150.000.000
- Điều chỉnh giá trị quyết toán XDCB	2.045.027.134
Số cuối năm	749.389.284.640
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	11.455.358.550
- Khấu hao trong kỳ	21.321.979.840
Số cuối năm	32.777.338.390
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	733.738.898.956
Số cuối năm	716.611.946.250

Trong đó, giá trị còn lại phần hầm của Dự án The Terra An Hưng là 127,4 tỷ VND (nguyên giá là 135,9 tỷ VND, hao mòn lũy kế là 8,5 tỷ VND) tương ứng với phần diện tích hầm là 10.236,60 m² được Công ty giữ lại nhằm kinh doanh chỗ để xe tại Dự án. Công ty không tính chi phí đầu tư xây dựng phần hầm này vào giá thành các căn hộ Dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty và các công ty con chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư một cách chắc chắn.

Việc sử dụng bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 200,2 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại *Thuyết minh số 21*.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. Chi phí đi vay được vốn hóa

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 139 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 139,8 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10% (2022: 9,3%) trên chi phí lũy kế bình quân phát sinh cho việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty và các công ty con.

15. Tài sản dở dang dài hạn

15.1. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	2.093.399.450.827	(270.841.313.412)	1.952.165.050.009	(129.606.912.594)
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	9.027.367.710	-	-	-
Các dự án khác	6.205.243.227	-	-	-
TỔNG CỘNG	2.108.632.061.764	(270.841.313.412)	1.952.165.050.009	(129.606.912.594)

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

Việc sử dụng tài sản dở dang dài hạn làm tài sản đảm bảo với giá trị ghi số là 1.822 tỷ VND cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 21.

15.2. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đơn vị tính: VND		
Dự án Cồn Khương – Cần Thơ	307.108.065.245	304.824.515.598
Dự án Vlasta Sầm Sơn (*)	243.638.154.003	228.209.777.217
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	140.235.153.609	119.711.281.200
Dự án Grandeur Palace – Mỹ Đình	78.562.134.584	72.103.834.172
Các dự án khác	97.081.577.439	100.158.071.376
TỔNG CỘNG	866.625.084.880	825.007.479.563

(*) Tài sản dở dang dài hạn với giá trị ghi số là 155 tỷ VND liên quan đến Dự án Vlasta Sầm Sơn đang được làm làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Số 9C, Đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 Đường 31 A, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Phù Chẩn, Thành phố Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Số 90 Đường Phan Trung, KP 7, Phường Tân Tiến, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	51,07	50,00	50,27	50,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, Đường Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty TNHH An Biên Golf and Resort	Số 25B, Phố Hải Hà, Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Logistics LSH	Lô B17, Đường Ngọc Hân Công Chúa, Phường Võ Cường, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	34,00	34,00	-	-
Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB	Lô 9+10 Dự án Hải An II, Đường Cả Trạng,Phường Hoàng Văn Thụ, Thành phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	-	-
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1 Khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 Ngõ Quyển, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	(*)	40,00	(*)	40,00

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có cam kết góp vốn vào công ty liên kết này với tổng số tiền là 72 tỷ VND.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú		Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (i)	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty TNHH An Biên Golf and Resort	Công ty Cổ phần Logistics LSH (ii)	Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB (iii)	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:												
Số đầu năm	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	56.546.786.097	187.500.000.000		75.000.000.000	367.500.000.000	202.370.000.000	-	-	1.364.487.089.272
- Góp vốn/mua mới trong năm	-	-	-	1.847.571.000	-		15.000.000.000	-	-	244.800.000.000	10.000.000.000	271.647.571.000
Số cuối năm	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	58.394.357.097	187.500.000.000		90.000.000.000	367.500.000.000	202.370.000.000	244.800.000.000	10.000.000.000	1.636.134.660.272
Phần chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:												
Số đầu năm	(497.608.699)	70.649.775.953	(5.148.422.825)	-	(1.786.742.365)		(520.674.061)	11.720.221.672	284.571.983	-	-	74.701.121.658
- Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	1.249.016.591	29.595.170.929	1.921.037.093	-	(1.119.459.849)		(525.775.839)	242.639.744	291.921.623	60.395.921	32.562.625	31.747.508.838
Số cuối năm	751.407.892	100.244.946.882	(3.227.385.732)	-	(2.906.202.214)		(1.046.449.900)	11.962.861.416	576.493.606	60.395.921	32.562.625	106.448.630.496
Giá trị còn lại												
Số đầu năm	277.508.791.301	234.436.175.953	28.629.080.350	56.546.786.097	185.713.257.635		74.479.325.939	379.220.221.672	202.654.571.983	-	-	1.439.188.210.930
Số cuối năm	278.757.807.892	264.031.346.882	30.550.117.443	58.394.357.097	184.593.797.786		88.953.550.100	379.462.861.416	202.946.493.606	244.860.395.921	10.032.562.625	1.742.583.290.768

(i) Trong năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc góp thêm vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland với giá trị 15 tỷ VND tương ứng với 1.500.000 cổ phần theo Nghị quyết số 10/2023 ngày 15 tháng 10 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland.

(ii) Ngày 12 tháng 1 năm 2023, Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn, công ty con của Công ty đã nhận chuyển nhượng 24.480.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Logistics LSH, tương đương 34% vốn cổ phần từ một cá nhân với số tiền 244,8 tỷ VND.

(iii) Trong năm 2023, Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, công ty con của Công ty đã hoàn thành góp vốn vào Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB với số tiền là 10 tỷ VND.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước ngắn hạn

17.1. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	44.605.524.297	83.107.256.248
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	2.252.996.027	22.582.466.738
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	-	21.147.992.653
Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	-	9.196.945.532
Các nhà cung cấp khác	39.561.631.452	92.482.801.163
TỔNG CỘNG	86.420.151.776	228.517.462.334

17.2. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chuyển nhượng phần vốn góp công ty con (*)	700.000.000.000	-
Dự án Vlasta Sầm Sơn	60.163.521.022	528.281.126.280
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ DLH Lan Hạ	850.195.000	137.593.663.038
- Khác	59.313.326.022	390.687.463.242
Dự án The Terra Bắc Giang	263.557.810.098	41.815.164.150
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	2.759.672.412	4.331.044.374
Dự án The Terra An Hưng	748.599.555	1.633.886.703
Các dự án bất động sản khác	1.923.741.499	1.000.000.000
Ứng trước cho các dịch vụ khác	-	2.138.829.743
TỔNG CỘNG	1.029.153.344.586	579.200.051.250

(*) Khoản tiền nhận trước từ Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú để chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2112/2023/HDCN/VPI-HUNGPHU ký ngày 21 tháng 12 năm 2023.

18. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã bù trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18.084.712.728	75.487.874.033	(56.316.128.681)	37.256.458.080
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.586.795.258	440.000.000	(636.274.860)	9.390.520.398
Các loại thuế khác	229.861.066	718.574.523	(397.899.652)	550.535.937
TỔNG CỘNG	27.901.369.052	76.646.448.556	(57.350.303.193)	47.197.514.415

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	194.955.581.555	217.875.788.334	(181.055.921.440)	231.775.448.449
Thuế giá trị gia tăng	59.415.003.064	131.697.993.690	(160.768.855.142)	30.344.141.612
Thuế thu nhập cá nhân	2.130.426.923	23.550.622.907	(24.516.506.323)	1.164.543.507
Tiền đầu giá quyền sử dụng đất	-	1.702.813.895.025	(1.136.926.919.025)	565.886.976.000
Các loại thuế khác	-	11.631.124.890	(5.131.604.166)	6.499.520.724
TỔNG CỘNG	256.501.011.542	2.087.569.424.846	(1.508.399.806.096)	835.670.630.292

19. Chi phí phải trả

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Hùng Sơn - Thanh Hóa	211.411.521.830	88.394.571.133
Chi phí lãi vay phải trả	40.789.669.996	98.330.120.532
Chi phí hỗ trợ lãi suất	17.229.333.557	53.785.224.892
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án The Terra An Hưng	14.301.096.458	111.532.000.434
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	-	99.950.641.403
Trích trước chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	-	11.418.823.044
Chi phí trích trước khác	29.733.896.850	17.241.914.827
TỔNG CỘNG	313.465.518.691	480.653.296.265
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	239.337.678.679	58.881.535.500
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	88.094.788.346	-
Trích trước chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	10.646.175.225	6.765.741.300
TỔNG CỘNG	338.078.642.250	65.647.276.800

20. Doanh thu chưa thực hiện

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	20.038.890.895	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	4.329.307.151	3.054.760.253
TỔNG CỘNG	24.368.198.046	3.054.760.253

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. Phải trả khác

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (i)	74.000.000.000	74.000.000.000
Phải trả về giá trị tài sản trên đất cho Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (ii)	43.098.104.400	43.098.104.400
Kinh phí bảo trì khối sàn thương mại dịch vụ và các căn hộ đã bàn giao	78.870.217.978	74.237.636.534
Nhận ký quỹ, ký cược	10.814.991.036	7.132.654.315
Phải trả ngắn hạn khác	22.810.012.500	31.363.878.351
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	8.696.300.021	8.678.300.021
TỔNG CỘNG	238.289.625.935	238.510.573.621
Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iii)	257.184.277.769	364.791.153.631
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cổn Khương	-	384.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	5.343.364.921	10.015.960.550
Phải trả dài hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.297.290.000	1.297.290.000
TỔNG CỘNG	263.824.932.690	760.104.404.181

(i) Số dư tại 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu là khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một khu đất tại thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á với Công ty TNHH Joming.

(ii) Đây là khoản phải trả cho Bộ Y tế đối với giá trị tài sản trên đất của Trường Đại học Y tế Công cộng liên quan đến Dự án Grandeur Palace Giảng Võ.

(iii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu là các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 247 tỷ .

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. Vay

Đơn vị tính: VND						
	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	122.142.795.566	122.142.795.566	147.409.518.419	(119.661.470.009)	149.890.843.976	149.890.843.976
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	595.199.353.490	595.199.353.490	782.736.551.620	(595.199.353.490)	782.736.551.620	782.736.551.620
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 22.3)	77.400.000.000	77.400.000.000	22.000.000.000	(70.500.000.000)	28.900.000.000	28.900.000.000
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.4)	-	-	402.981.832.373	-	402.981.832.373	402.981.832.373
Trái phiếu chuyển đổi dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.5)	-	-	731.140.249.737	-	731.140.249.737	731.140.249.737
	794.742.149.056	794.742.149.056	2.086.268.152.149	(785.360.823.499)	2.095.649.477.706	2.095.649.477.706
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	1.956.890.611.924	1.956.890.611.924	1.437.209.332.925	(956.156.739.000)	2.437.943.205.849	2.437.943.205.849
Vay dài hạn đối tượng khác (Thuyết minh số 22.3)	550.000.000.000	550.000.000.000	33.950.000.000	-	583.950.000.000	583.950.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.4)	664.681.160.455	664.681.160.455	5.334.298.196	(429.081.832.373)	240.933.626.278	240.933.626.278
	3.171.571.772.379	3.171.571.772.379	1.476.493.631.121	(1.385.238.571.373)	3.262.826.832.127	3.262.826.832.127
TỔNG CỘNG	3.966.313.921.435	3.966.313.921.435	3.562.761.783.270	(2.170.599.394.872)	5.358.476.309.833	5.358.476.309.833

22.1. CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN NGÂN HÀNG

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	135.323.858.207	Kỳ hạn trả gốc theo từng kế ước dao động từ 6 đến 12 tháng. Kế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2024. Lãi được thanh toán hàng tháng.	9,15%	(i)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	10.161.233.905	Kỳ hạn trả gốc theo từng kế ước dao động từ 6 đến 12 tháng. Các kế ước đáo hạn tháng 12 năm 2024. Lãi được thanh toán hàng tháng.	9,15%	(i), (ii)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	4.405.751.864	Kỳ hạn trả gốc theo từng kế ước dao động từ 6 đến 12 tháng. Các kế ước đáo hạn tháng 12 năm 2024. Lãi được thanh toán hàng tháng.	9,15%	(i)
TỔNG CỘNG	149.890.843.976			

(i) Khoản vay được thế chấp bằng:

- Một số tài sản gắn liền với đất tại Khu dịch vụ thương mại tầng 5-CT9, Khu đô thị mới Văn Phú, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Tài sản gắn liền với đất tại sân thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, Phố Trung Kính, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Quyền sở hữu 3.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.

(ii) Quyền đòi nợ từ các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí và khách hàng; và các khoản lợi ích thu được từ kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại số 83 Hòa Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. Vay (tiếp theo)

22.2. CÁC KHOẢN VAY DÀI HẠN NGÂN HÀNG

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	794.863.391.340	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 5 năm 2028.	9%	(iii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>50.000.000.000</i>			
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	520.581.758.665	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 12 năm 2028.	10,2% - 11,9%	(iii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>35.879.000.000</i>			
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Trần Duy Hưng	77.087.728.886	Gốc vay thanh toán 3 tháng một lần kể từ tháng 10 năm 2024 tới tháng 10 năm 2026. Lãi thanh toán hàng tháng.	9,8% - 13,15%	(iv)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>8.565.303.210</i>			
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	348.250.334.875	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 4 năm 2036. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	9,7% - 11,9%	(v)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	770.419.543.703	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 3 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng	12,5% - 13,2%	(vi)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>595.822.248.410</i>			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	122.677.000.000	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 3 năm 2026. Lãi được thanh toán hàng tháng.	13,2%	(vii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>49.070.000.000</i>			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	500.000.000.000	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 12 năm 2028. Lãi được thanh toán hàng tháng.	13,5%	(viii)
Ngân hàng TMCP Bắc Á	86.800.000.000	Gốc vay được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 8 năm 2025. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	12,45%	(ix)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>43.400.000.000</i>			
TỔNG CỘNG	3.220.679.757.469			
<i>Trong đó</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>782.736.551.620</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>2.437.943.205.849</i>			

(iii) Đảm bảo bằng quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao số 6827/HĐ-UBND ký giữa UBND TP. Hồ Chí Minh và Liên danh Nhà đầu tư Dự án “Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức”, bao gồm toàn bộ các quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai được dùng để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao này, và phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á.

(iv) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền sử dụng đất, quyền tài sản thuộc Công ty liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp tại xã Đồng Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

(v) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trên đất tại lô G2-B6 thuộc Dự án Khu đô hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là Khu dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tại tòa CT9 thuộc Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Quyền tài sản của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho thuê tòa 1 và khoản thu tòa 2 dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây;
- Quyền sở hữu 6.400.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu du lịch căn hộ khách sạn Hồ Tây.

(vi) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền tài sản thuộc Công ty liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phần khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang tại phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. Vay (tiếp theo)

22.2. CÁC KHOẢN VAY DÀI HẠN NGÂN HÀNG (tiếp theo)

(vii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, Tỉnh Bắc Giang;
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, Tỉnh Bắc Giang;
- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán, cho thuê dài hạn tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, Tỉnh Bắc Giang (Quyền phải thu).

(viii) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản thuộc công ty liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng, chung cư, biệt thự cao cấp bán và cho thuê, khách sạn 5 sao và khu ẩm thực chợ đêm tại xã Hòa Bình và xã Thủy Đường, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

(ix) Tài sản đảm bảo là một số lô đất thuộc quyền sở hữu của Công ty tại xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

22.3. VAY ĐỐI TƯỢNG KHÁC

Các khoản vay tín chấp từ đối tác doanh nghiệp

	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm
Ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	28.900.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2024.	9,3%
TỔNG CỘNG	28.900.000.000		
Dài hạn			
Công ty Thương mại Đầu tư Xây dựng Thành Lợi – (TNHH)	550.000.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 7 năm 2025.	8,5%
Các cá nhân	33.950.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2025.	10,5%
TỔNG CỘNG	583.950.000.000		

22.4. TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

Bên tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	240.933.626.278	Gốc trái phiếu được đáo hạn vào tháng 4 năm 2025. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%	12.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ 3.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	224.535.459.195	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%	Khối đế công trình cao tầng thuộc Dự án The Terra An Hưng và 1.980.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	178.446.373.178	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%	15.125.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.
TỔNG CỘNG	643.915.458.651			
Trong đó:				
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	402.981.832.373			
- Trái phiếu dài hạn	240.933.626.278			

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. Vay (tiếp theo)

22.5. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

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

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

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

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	690.000.000.000	690.000.000.000
Chi phí phát hành	(1.302.228.818)	(1.302.228.818)
Cấu phần vốn chủ sở hữu	(72.397.227.865)	(72.397.227.865)
Thuế TNDN hoãn lại	(18.099.306.966)	(18.099.306.966)
Cấu phần nợ gốc ghi nhận ban đầu	598.201.236.351	598.201.236.351
Cộng: Giá trị lũy kế chi phí lãi vay và chi phí phát hành		
Số đầu năm	65.449.149.073	4.322.935.910
Lãi vay nhập gốc	36.225.000.000	34.500.000.000
Số phân bổ trong năm	31.264.864.313	26.626.213.163
Số cuối năm	132.939.013.386	65.449.149.073
Cấu phần nợ gốc tại ngày cuối năm	731.140.249.737	663.650.385.424
Trong đó:		
- Trái phiếu chuyển đổi đến hạn trả hoặc chuyển đổi	731.140.249.737	-
- Trái phiếu chuyển đổi dài hạn	-	663.650.385.424

23. Dự phòng phải trả dài hạn

Số dư dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong hợp đồng mua bán các bất động sản.

24. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND							
	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ				Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022							
Số đầu năm	2.199.997.800.000	90.496.534.831	15.177.859.740	7.588.929.869	878.794.718.679	202.388.728.864	3.394.444.571.983
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	539.690.100.341	(47.340.548.252)	492.349.552.089
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	219.998.370.000	-	-	-	(219.998.370.000)	-	-
- Mua thêm lợi ích từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(186.078.199.711)	(53.162.040.529)	(239.240.240.240)
- Góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	142.000.000.000	142.000.000.000
- Giảm khác	-	(18.099.306.966)	-	-	(12.747.920.682)	-	(30.847.227.648)
Số cuối năm	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	999.660.328.627	243.886.140.083	3.758.706.656.184
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023							
Số đầu năm	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	999.660.328.627	243.886.140.083	3.758.706.656.184
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	496.225.033.917	(45.475.027.445)	450.750.006.472
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	-	(241.999.617.000)	-	(241.999.617.000)
- Công ty con trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(37.582.418)	(22.417.582)	(60.000.000)
- Công ty con chia cổ tức	-	-	-	-	-	(767.577.903)	(767.577.903)
- Giảm khác	-	-	-	-	(31.231.828.119)	31.231.828.119	-
Số cuối năm	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.222.616.335.007	228.852.945.272	3.966.629.467.753

(i) Ngày 6 tháng 2 năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết 0602/NQ-HĐQT về việc chi trả tạm ứng cổ tức năm 2022 bằng tiền với tỷ lệ tạm ứng cổ tức cho các cổ đông hiện hữu là 10% (1 cổ phần được nhận 1.000 VND). Việc chi trả tạm ứng cổ tức nêu trên đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty chấp thuận theo Nghị quyết số 2604/2023/NQ-DHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

24.2. CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

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

Việc sử dụng vốn góp của cổ đông làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại *Thuyết minh số 21*.

24.3. CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.419.996.170.000	2.199.997.800.000
Phát hành thêm cổ phần	-	219.998.370.000
Số cuối năm	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	241.999.617.000	598.201.236.351

24.4. CỔ TỨC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021(1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu)	-	219.998.370.000
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2022 (1.000 VND/cổ phiếu)	241.999.617.000	-

24.5. CỔ PHIẾU

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. Doanh thu

25.1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.864.841.561.755	2.199.424.077.267
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.602.710.780.211	1.943.960.294.104
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	173.707.023.247	153.327.381.779
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	88.423.758.297	102.136.401.384
Giảm trừ doanh thu	-	(47.338.571.505)
Hàng bán bị trả lại	-	(47.338.571.505)
Doanh thu thuần	1.864.841.561.755	2.152.085.505.762
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	1.602.710.780.211	1.896.621.722.599
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ lưu trú	173.707.023.247	153.327.381.779
Doanh thu thuần khác	88.423.758.297	102.136.401.384
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	1.864.683.161.755	2.152.085.505.762
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	158.400.000	-

25.2. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	110.322.873.853	100.379.596.957
Lãi bán khoản đầu tư	-	30.617.644.436
Doanh thu tài chính khác	21.556.786	47.760.832
TỔNG CỘNG	110.344.430.639	131.045.002.225

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	396.019.875.458	787.438.492.431
Giá vốn dịch vụ lưu trú	95.196.163.055	91.357.219.804
Giá vốn dịch vụ khác	74.301.406.320	106.323.471.000
TỔNG CỘNG	565.517.444.833	985.119.183.235

27. Chi phí tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	458.874.243.707	325.070.147.215
Chi phí phát hành trái phiếu	5.767.978.411	6.394.081.649
Chi phí tài chính khác	854.711.885	751.093.819
TỔNG CỘNG	465.496.934.003	332.215.322.683

28. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	135.420.822.898	84.767.218.299
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	2.273.273.703	24.377.762.125
Chi phí lương nhân viên bán hàng	2.831.039.236	4.951.862.928
Chi phí khác	525.268.446	6.253.122.483
TỔNG CỘNG	141.050.404.283	120.349.965.835
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	85.137.694.018	81.327.085.460
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng văn phòng	7.894.413.608	13.472.139.090
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.337.060.445	3.836.179.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.865.382.314	64.731.039.450
Chi phí quản lý khách sạn	27.409.863.989	25.217.201.944
Trích lập dự phòng	3.573.211.414	29.602.646.401
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	43.145.148.980	27.882.520.288
TỔNG CỘNG	219.362.774.767	246.068.812.632

29. Thu nhập và chi phí khác

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Tiền phạt, bồi thường thu được	12.195.499.558	1.156.990.446
Tiền thu được từ nợ phải thu tổn đọng lâu ngày	-	31.988.875.138
Các khoản khác	731.664.205	915.380.753
	12.927.163.763	34.061.246.337
Chi phí khác		
Chi phí tài trợ, ủng hộ	70.000.000	10.000.000.000
Chi phí phạt, bồi thường	7.354.132.238	-
Các khoản khác	2.534.939.696	2.291.305.597
	9.959.071.934	12.291.305.597
LỢI NHUẬN KHÁC	2.968.091.829	21.769.940.740

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	2.162.118.955.056	1.091.642.850.619
Chi phí nhân công	87.968.733.254	48.263.763.875
Chi phí khấu hao	47.821.397.833	38.948.536.520
Chi phí dịch vụ mua ngoài	350.888.048.547	380.697.368.367
Chi phí khác	53.798.750.381	96.398.460.501
TỔNG CỘNG	2.702.595.885.071	1.655.950.979.882

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. Thuế thu nhập doanh nghiệp

31. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

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

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

31.1. CHI PHÍ THUẾ TNDN

Đơn vị tính: VND		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	215.696.325.994	201.776.950.355
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	193.996.649	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(48.166.293.940)	(58.601.858.408)
TỔNG CỘNG	167.724.028.703	143.175.091.947

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

Đơn vị tính: VND		
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	618.474.035.175	635.524.644.036
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	123.694.807.035	127.104.928.807
Các khoản điều chỉnh:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ tính thuế	23.735.484.571	9.770.198.024
Lỗ được chuyển	(5.180.916.802)	-
Điều chỉnh hợp nhất không tính thuế	12.835.384.631	4.242.325.096
Các khoản điều chỉnh tăng khác	12.639.269.268	2.057.640.020
Chi phí thuế TNDN	167.724.028.703	143.175.091.947

31.2. THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31.3. THUẾ TNDN HOÃN LẠI

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

Đơn vị tính: VND				
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	3.347.273.271	23.421.802.665	(20.074.529.394)	23.353.839.498
Dự phòng hàng tồn kho	54.168.262.683	25.921.382.519	28.246.880.164	25.921.382.519
Chi phí tư vấn	7.319.562.848	5.888.000.000	1.431.562.848	5.888.000.000
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	324.786.970	368.666.450	(43.879.480)	368.666.450
Lợi nhuận chưa thực hiện	26.649.869.448	3.041.567.252	23.608.302.196	264.393.428
	91.809.755.220	58.641.418.886		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(10.265.985.499)	(14.728.422.054)	4.462.436.555	(1.980.501.372)
Chi phí lãi trái phiếu chuyển đổi	(5.844.471.989)	(12.010.708.808)	6.166.236.819	6.088.598.158
Chi phí vốn hóa lãi vay	(3.675.510.289)	(8.044.794.521)	4.369.284.232	(1.302.520.273)
	(19.785.967.777)	(34.783.925.383)		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	72.023.787.443	23.857.493.503		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			48.166.293.940	58.601.858.408

31.4. LỖ THUẾ CHUYỂN SANG TỪ NĂM TRƯỚC

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 168.811.800.969 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 85.433.468.33 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Đây là lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Đơn vị tính: VND					
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2023	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023
2018	2023	9.394.506.205	-	(9.394.506.205)	-
2019	2024	2.720.518.922	(976.201.898)	-	1.744.317.024
2020	2025	2.482.637.774	(5.252.542)	-	2.477.385.232
2021	2026	19.831.487.336	(10.635.296.623)	-	9.196.190.713
2022	2027	51.004.318.094	(14.287.832.949)	-	36.716.485.145
2023	2028	118.677.422.855	-	-	118.677.422.855
TỔNG CỘNG		204.110.891.186	(25.904.584.012)	(9.394.506.205)	168.811.800.969

(*) Ngoại trừ Công ty đã quyết toán thuế đến hết năm 2022, lỗ tính thuế của Công ty và các công ty con trong các năm tài chính còn lại được ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. Các nghiệp vụ với các bên liên quan

Danh sách các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn Văn Phú	Công ty con

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

Các công ty là bên liên doanh, liên kết của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 17.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên doanh	Góp vốn	1.847.571.000	1.983.900.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Công ty liên kết	Góp vốn	15.000.000.000	—
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Bên liên quan khác từ ngày 4 tháng 1 năm 2023	Doanh thu cung cấp dịch vụ	158.400.000	—
		Lãi cho vay	814.109.588	—
		Thu hồi gốc cho vay	10.000.000.000	—

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty và các công ty con đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. Các nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khách hàng <i>(Thuyết minh số 6.1)</i>				
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Bên liên quan khác từ ngày 4 tháng 1 năm 2023	Phải thu cung cấp dịch vụ	263.729.001	—
TỔNG CỘNG			263.729.001	—
Phải thu dài hạn khác <i>(Thuyết minh số 8)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Đặt cọc hợp tác đầu tư (i)	452.617.690.000	452.617.690.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên hội đồng quản trị	Đặt cọc hợp tác đầu tư	340.000.000	—
TỔNG CỘNG			452.957.690.000	452.617.690.000

(i) Các khoản đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng.

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác <i>(Thuyết minh số 21)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	8.462.300.021	8.462.300.021
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		Phải trả thù lao	234.000.000	216.000.000
TỔNG CỘNG			8.696.300.021	8.678.300.021
Phải trả dài hạn khác <i>(Thuyết minh số 21)</i>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000
TỔNG CỘNG			1.297.290.000	1.297.290.000

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. Các nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

33. Lãi trên cổ phiếu

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

Thu nhập			
Tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	2.746.886.000	2.662.775.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch HĐQT	481.440.001	886.000.002
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT từ ngày 28 tháng 07 năm 2023/ Phó Tổng Giám đốc đến ngày 04 tháng 01 năm 2023	2.273.000.000	2.019.232.969
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc	1.893.741.380	1.777.828.250
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT độc lập/ Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	400.000.000	400.000.000
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	1.432.501.098	1.334.327.979
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	310.260.000	305.698.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 4 tháng 1 năm 2023	1.763.000.000	—
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 3 tháng 4 năm 2023	1.358.000.000	—
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 3 tháng 4 năm 2023	909.731.192	1.776.659.124
TỔNG CỘNG		13.568.559.671	11.162.521.324

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	496.225.033.917	539.690.100.341
Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích lập trong năm	—	(37.582.418)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	496.225.033.917	539.652.517.923
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	241.999.617	241.999.617
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	241.999.617	241.999.617
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.051	2.230
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.051	2.230

Trong năm 2023, việc giả định thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu sang cổ phần phổ thông của Công ty có tác động suy giảm ngược làm tăng lãi trên cổ phiếu. Theo đó, Công ty và các công ty con không trình bày ảnh hưởng suy giảm lãi trên cổ phiếu đối với cổ phiếu phổ thông tiềm năng này.

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

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2022 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 06042023/NQ-DHĐCĐ ngày 06 tháng 04 năm 2023 của công ty Công ty Cổ phần Văn Phú B&C, công ty con của Công ty.

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

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

B09-DN/HN

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. Thông tin bộ phận

34. Thông tin bộ phận (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

35. Các cam kết và nợ tiềm tàng

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

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 ước tính là 1.050,51 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 481,2 tỷ VND).

Các cam kết về xây dựng khác

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ký ngày 25 tháng 11 năm 2016 giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty, Công ty cổ phần đầu tư HNS Việt Nam và Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 416,4 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 580,95 tỷ VND).

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. Các cam kết và nợ tiềm tàng (tiếp theo)

Cam kết thuê đất và thuê hoạt động
Công ty có cam kết thuê đất và 2 tòa Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây theo hợp đồng thuê có thời hạn từ tháng 2 năm 2016 đến tháng 9 năm 2064 và cam kết thuê tòa nhà văn phòng có thời hạn từ tháng 9 năm 2022 đến tháng 8 năm 2024. Chi tiết khoản phải trả theo cam kết thuê đất và thuê hoạt động này như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	7.404.010.912	7.332.888.484
Từ 1 – 5 năm	29.616.043.648	29.331.553.936
Trên 5 năm	497.150.380.235	501.946.568.787
TỔNG CỘNG	534.170.434.795	538.611.011.207

Cam kết đầu tư góp vốn
Công ty có cam kết góp vốn tại một số công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 79,63 tỷ VND.

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	2.226.008.688	3.731.862.480
Từ 1 – 5 năm	7.110.056.768	7.865.856.552
Trên 5 năm	3.974.670.000	5.444.878.904
TỔNG CỘNG	13.310.735.456	17.042.597.936

36. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Tại ngày 3 tháng 1 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú với giá chuyển nhượng là 750 tỷ VND.

Tại ngày 1 tháng 2 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc chào bán 6.500.000 trái phiếu với tổng số tiền 650 tỷ VND ra công chúng. Trái phiếu có kỳ hạn 36 tháng, lãi suất áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, các kỳ tiếp theo được tính bằng lãi suất tham chiếu cộng 4%/năm. Các trái phiếu này có tài sản đảm bảo.

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







Nguyễn Văn Nam
Người lập

Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng

Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

