

Số: 210/2024/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

### 1. Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

- Mã chứng khoán: VPI
- Địa chỉ: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024.62583535 Fax: 024.62583636
- Email: [info@vanphu.vn](mailto:info@vanphu.vn)

### 2. Nội dung thông tin công bố:

- Công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest.

### 3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> mục Báo cáo tài chính vào ngày 28/10/2024.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;

#### Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2024.
- Văn bản giải trình Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2024.

Người được ủy quyền công bố thông tin  
Kế toán trưởng



Trần Mỹ Yến

## **Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024



# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 56

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

## 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 Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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 25 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 16 tháng 08 năm 2024.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch
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

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong kỳ 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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch Hội đồng Quản trị	bổ nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2024
Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2024

Ông Lâm Hoàng Đăng được Người đại diện pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 theo Giấy Ủy quyền của Công ty số 37/GUQ-VPI ngày 3 tháng 6 năm 2024.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

## 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 riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 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 riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng của Công ty, 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 do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 28 tháng 10 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để thu thập đầy đủ thông tin về 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.694.979.718.424</b>	<b>3.746.767.157.447</b>
110	I. Tiền và tương đương tiền	4	80.539.814.959	135.495.634.558
111	1. Tiền		22.187.885.463	44.553.452.041
112	2. Các khoản tương đương tiền		58.351.929.496	90.942.182.517
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		106.603.556	103.055.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	106.603.556	103.055.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.239.231.412.236	1.714.083.411.877
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	6.1	257.789.160.001	79.386.733.794
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	9.344.976.937	12.459.563.511
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	499.392.736.121	1.123.123.456.121
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	496.703.143.434	523.112.262.708
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(23.998.604.257)	(23.998.604.257)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.356.943.438.446	1.867.199.130.973
141	1. Hàng tồn kho		1.364.346.143.839	1.874.601.836.366
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.402.705.393)	(7.402.705.393)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		18.158.449.227	29.885.925.039
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	13.989.496.651	3.552.510.769
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	4.168.952.576	16.942.893.872
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	-	9.390.520.398

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>5.496.431.909.934</b>	<b>5.135.125.617.297</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>855.358.639.650</b>	<b>656.145.139.536</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	6.005.277.050	11.976.673.775
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	849.353.362.600	644.168.465.761
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>535.421.558.376</b>	<b>552.997.373.240</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	530.114.060.120	548.241.972.729
222	Nguyên giá		638.907.731.516	638.907.731.516
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(108.793.671.396)	(90.665.758.787)
227	2. Tài sản cố định vô hình		5.307.498.256	4.755.400.511
228	Nguyên giá		9.508.697.126	7.866.152.682
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.201.198.870)	(3.110.752.171)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>318.922.639.331</b>	<b>327.568.132.580</b>
231	1. Nguyên giá		350.478.849.678	350.478.849.678
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(31.556.210.347)	(22.910.717.098)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>434.194.579.718</b>	<b>443.715.329.792</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15.1	14.756.005.211	15.232.610.937
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.2	419.438.574.507	428.482.718.855
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>3.289.758.908.879</b>	<b>3.085.758.908.879</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	2.241.271.250.000	2.037.271.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.2	1.056.264.660.272	1.056.264.660.272
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	(7.777.001.393)	(7.777.001.393)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>62.775.583.980</b>	<b>68.940.733.270</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	42.076.018.288	58.847.521.773
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	20.699.565.692	10.093.211.497
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.191.411.628.358</b>	<b>8.881.892.774.744</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.131.336.602.197</b>	<b>5.095.267.434.863</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.206.695.656.370</b>	<b>3.267.254.573.243</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	82.457.784.396	73.551.017.545
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	86.601.669.487	964.306.409.653
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	20.691.870.471	1.143.477.543
314	4. Phải trả người lao động		7.448.807.847	8.036.861.322
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	172.015.577.693	79.499.539.683
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.278.368.399	4.329.307.151
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	110.005.149.089	109.692.306.278
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	1.685.138.963.647	1.986.638.188.727
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.057.465.341	40.057.465.341
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.924.640.945.827</b>	<b>1.828.012.861.620</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	178.696.614.320	172.214.540.807
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	175.505.243.882	173.387.084.882
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	1.561.309.713.628	1.464.738.256.446
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	7.586.697.280	16.110.457.488
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.542.676.717	1.562.521.997
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.060.075.026.161</b>	<b>3.786.625.339.881</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>4.060.075.026.161</b>	<b>3.786.625.339.881</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.903.993.850.000	2.419.996.170.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.903.993.850.000	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		1.060.917.158.687	1.271.465.152.407
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		787.467.472.407	664.359.131.766
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		273.449.686.280	607.106.020.641
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.191.411.628.358</b>	<b>8.881.892.774.744</b>

Nguyễn Thế Quân  
Người lập

Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2024




Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B01-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	848.106.570.110	75.151.343.013	1.115.899.624.132	244.138.226.591
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	23	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	848.106.570.110	75.151.343.013	1.115.899.624.132	244.138.226.591
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	25	702.824.898.907	45.855.127.913	914.206.728.907	135.739.306.847
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	145.281.671.203	29.296.215.100	201.692.895.225	108.398.919.744
21	Doanh thu hoạt động tài chính	26	15.374.478.760	161.524.297.359	356.037.971.503	828.323.523.771
22	Chi phí tài chính	26	48.233.904.667	58.709.219.895	183.024.205.202	268.147.977.285
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	27	46.288.213.492	57.235.373.282	177.732.992.402	263.745.498.751
25	Chi phí bán hàng	27	4.125.412.146	1.232.757.424	5.657.919.392	3.768.642.099
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	29.784.181.981	29.501.901.029	71.869.863.077	100.790.837.504
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	28	78.512.651.169	101.376.634.111	297.178.879.057	564.014.986.627
31	Thu nhập khác	28	27.043.884	106.095.274	970.053.818	174.771.762
32	Chi phí khác	28	172.289.546	474.034.091	2.805.044.126	1.874.576.168
40	(Chi phí)/lợi nhuận khác		(145.245.662)	(367.938.817)	(1.834.990.308)	(1.699.804.406)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		78.367.405.507	101.008.695.294	295.343.888.749	562.315.182.221
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29.1	13.940.722.095	369.972.870	41.024.316.872	2.004.940.298
52	Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	29.1	(594.607.202)	(2.988.736.942)	(19.130.114.403)	(9.672.288.356)
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		65.021.290.614	103.627.959.366	273.449.686.280	569.982.530.279

  
  
 M.S.D  
 CÔNG TY CỔ PHẦN  
 ĐẦU TƯ  
 VĂN PHÚ INVEST  
 THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Trần Mỹ Yến  
Kế toán trưởng

Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Thế Quân  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>295.343.888.749</b>	<b>562.315.182.221</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định		27.863.852.557	27.458.126.367
03	Các khoản dự phòng		(19.845.280)	-
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(347.184.417.201)	(820.319.262.529)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ)		182.880.612.324	268.059.630.549
08	<b>Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>158.884.091.149</b>	<b>37.513.676.608</b>
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		(122.306.874.466)	57.174.093.743
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		510.732.298.253	(506.136.060.552)
11	(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải nộp)		(56.319.400.856)	(410.497.493.975)
12	Giảm chi phí trả trước		6.334.517.603	12.140.612.704
14	Tiền lãi vay đã trả		(170.903.044.083)	(111.675.040.155)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(19.710.151.500)	(1.430.748.109)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>306.711.436.100</b>	<b>(922.910.959.736)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.031.648.038)	(10.357.646.912)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(420.708.548.556)	(330.200.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.044.435.720.000	292.562.742.155
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(814.650.000.000)	(47.554.201.672)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		50.000.000.000	408.800.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.676.566.792	766.820.196.968
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(138.277.909.802)</b>	<b>1.080.071.090.539</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		1.151.466.237.169	311.877.116.400
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.374.855.583.066)	(248.642.402.058)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(241.999.617.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(223.389.345.897)	(178.764.902.658)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(54.955.819.599)	(21.604.771.855)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		135.495.634.558	140.427.642.567
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	80.539.814.959	118.822.870.712

Nguyễn Thế Quân  
Người lập

Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 25 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 16 tháng 08 năm 2024.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ 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 thông thường là trong vòng 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 là 251 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 260 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có 9 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	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
2	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
3	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
4	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5	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 tư bất động sản
6	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
7	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	93,69%	98,16%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	90%	90%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú
9	Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Thắng (*)	89%	99%	42 Quang Trung, phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình	Dịch vụ lưu trú

(\*) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các 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 30 tháng 09 năm 2024, Công ty còn cam kết góp vốn vào công ty con này với giá trị là 3,63 tỷ VND.

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên kết, liên doanh như được trình bày tại *Thuyết minh số 16.2*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 10 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập 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 riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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.

##### *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, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất 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, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho 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 riêng 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 dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 riêng 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 riêng.

**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 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 khấu hao 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 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 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 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng trong kỳ 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 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. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)

**3.10 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 riêng 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 trả trước hoạt động, 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 sản xuất kinh doanh.

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau 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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.12 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 đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.13 Các khoản dự phòng

*Dự phòng chung*

Công ty 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 có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, 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 riêng 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.

#### 3.14 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 kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 hoặc bù đắp các tổn thất tài chính của Công ty 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 riêng.

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 cho thuê*

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

*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.

*Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.17 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty 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 dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty 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;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính 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 và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoài 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 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.

**3.18 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tiền mặt	644.409.415	3.737.954.413
Tiền gửi ngân hàng (*)	21.543.476.048	40.087.351.693
Tiền đang chuyển	-	728.145.935
Các khoản tương đương tiền (**)	58.351.929.496	90.942.182.517
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.539.814.959</b>	<b>135.495.634.558</b>

(\*) Trong đó bao gồm 9,6 tỷ VND tiền gửi ngân hàng là tiền chuyển dùng để chi trả cho Dự án The Terra Bắc Giang tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

(\*\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3%/năm đến 3,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 1,6%/năm đến 4,0%/năm). Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển giao cho Ban Quản trị tòa nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,8%/năm đến 4,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,4%/năm đến 5,2%/năm).

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**6.1 Phải thu khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (*)	151.889.597.855	11.627.039.257
Phải thu từ hoạt động khác	105.899.562.146	67.759.694.537
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	61.347.354.786	33.380.799.051
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	13.955.132.273	7.983.735.548
- Phải thu khách hàng khác	30.597.075.087	26.395.159.938
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>257.789.160.001</b>	<b>79.386.733.794</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	12.459.349.489	42.257.720.580
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	245.329.810.512	37.129.013.214
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu từ hoạt động khác	6.005.277.050	11.976.673.775
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	6.005.277.050	11.976.673.775
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.005.277.050</b>	<b>11.976.673.775</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.718.695.257)	(21.718.695.257)

(\*) Các khoản phải thu với tổng giá trị 141,3 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN** (tiếp theo)

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất Quận Bình Thủy	2.382.000.000	2.382.000.000
Công ty TNHH Đầu tư phát triển Thương mại Long Nguyễn	1.644.800.000	1.644.800.000
Công ty cổ phần quản lý công trình Đô Thị Bắc Giang	1.280.000.000	1.280.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng CGM	-	1.638.552.394
Các nhà cung cấp khác	4.038.176.937	5.514.211.117
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.344.976.937</b>	<b>12.459.563.511</b>
Dự phòng trả trước khó đòi	(999.712.600)	(999.712.600)

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải thu về cho vay các bên khác (*)	326.182.736.121	597.523.456.121
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	254.700.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư BĐS Hưng Phú	17.081.000.000	410.602.000.000
- Nguyễn Hồng Phong	-	146.395.720.000
- Khác	54.401.736.121	40.525.736.121
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	173.210.000.000	525.600.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>499.392.736.121</b>	<b>1.123.123.456.121</b>

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, các khoản phải thu về cho vay các bên khác bao gồm các khoản cho vay có tài sản đảm bảo, đáo hạn từ tháng 12 năm 2024 đến tháng 1 năm 2025 và hưởng lãi suất từ 10%/năm – 12%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 10%/năm – 12%/năm).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
<b>Ngắn hạn</b>				
Đặt cọc hợp tác đầu tư (*)	250.000.000.000	-	250.000.000.000	-
Lãi cho vay dự thu	106.281.670.128	-	103.281.272.295	-
Tạm ứng để phục vụ phát triển các dự án (**)	99.029.545.826	-	98.337.533.978	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	90.500.000	-	45.114.591.900	-
Tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	-	-	8.630.092.171	-
Phải thu khác	9.594.859.173	(1.280.196.400)	8.365.692.909	(1.280.196.400)
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	31.706.568.307	-	9.383.079.455	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>496.703.143.434</b>	<b>(1.280.196.400)</b>	<b>523.112.262.708</b>	<b>(1.280.196.400)</b>
<b>Dài hạn</b>				
Ký quỹ, ký cược dài hạn	45.024.091.900	-	-	-
Lãi cho vay dự thu	22.224.216.864	-	26.343.504.096	-
Đặt cọc hợp tác đầu tư (***)	20.340.000.000	-	16.340.000.000	-
Tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	8.630.092.171	-	-	-
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	753.134.961.665	-	601.484.961.665	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>849.353.362.600</b>	<b>-</b>	<b>644.168.465.761</b>	<b>-</b>

(\*) Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 bao gồm khoản đặt cọc góp vốn theo một hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty TNHH REQ để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tại tỉnh Bắc Ninh.

(\*\*) Các khoản tạm ứng cho các cá nhân để phục vụ mục đích thực hiện các dự án bất động sản của Công ty. Một số khoản có tài sản đảm bảo.

(\*\*\*) Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 chủ yếu là khoản đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư với giá trị 20 tỷ VND theo một hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Thắng để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tại tỉnh Quảng Bình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**9. NỢ XẤU**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	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	-
Các đối tượng khác	2.887.413.257	-	2.887.413.257	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.998.604.257</b>	<b>-</b>	<b>23.998.604.257</b>	<b>-</b>

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Ban Tổng Giám đốc đánh giá và xác định giá trị có thể thu hồi các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

**10. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.168.310.584.019	(7.402.705.393)	1.862.371.265.403	(7.402.705.393)
Thành phẩm (**)	183.628.886.225	-	-	-
Hàng hóa	11.171.602.952	-	11.130.322.952	-
Công cụ dụng cụ	1.097.633.163	-	820.152.483	-
Nguyên vật liệu	137.437.480	-	280.095.528	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.364.346.143.839</b>	<b>(7.402.705.393)</b>	<b>1.874.601.836.366</b>	<b>(7.402.705.393)</b>

(\*) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm giá trị đầu tư cho các dự án:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án The Terra Bắc Giang	942.490.246.221	1.477.500.952.629
Dự án Song Khê - Nội Hoàng	218.416.168.405	201.796.957.782
Dự án Vlasta Sầm Sơn	-	175.669.185.599
Các dự án khác	7.404.169.393	7.404.169.393
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.168.310.584.019</b>	<b>1.862.371.265.403</b>

(\*\*) Thành phẩm bất động sản là các căn nhà vườn, biệt thự và liền kề tại Dự án Khu biệt thự Hùng Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Công ty đã sử dụng hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 1.333,8 tỷ VND 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí tư vấn	857.750.000	242.350.000
Chi phí truyền thông quảng cáo	324.239.750	414.991.446
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	96.018.302	108.301.444
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.711.488.599	2.786.867.879
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.989.496.651</b>	<b>3.552.510.769</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (i)	37.325.513.386	51.598.490.592
Chi phí hoa hồng môi giới	1.148.210.863	1.303.197.070
Chi phí cải tạo văn phòng	1.005.000.544	951.061.149
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	603.118.700	942.269.164
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.994.174.795	4.052.503.798
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.076.018.288</b>	<b>58.847.521.773</b>

(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.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	494.401.123.038	46.834.308.365	23.139.459.091	3.859.770.788	70.673.070.234	638.907.731.516
Ngày 30 tháng 09 năm 2024	494.401.123.038	46.834.308.365	23.139.459.091	3.859.770.788	70.673.070.234	638.907.731.516
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	-	332.780.901	6.036.560.000	3.329.393.567	542.292.542	10.241.027.010
<b>Hao mòn lũy kế</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	44.475.046.799	10.172.813.385	14.176.398.827	3.476.876.637	18.364.623.139	90.665.758.787
- Khấu hao trong kỳ	8.287.936.074	2.695.282.605	2.149.619.223	95.084.205	4.899.990.502	18.127.912.609
Ngày 30 tháng 09 năm 2024	52.762.982.873	12.868.095.990	16.326.018.050	3.571.960.842	23.264.613.641	108.793.671.396
<b>Giá trị còn lại</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	449.926.076.239	36.661.494.980	8.963.060.264	382.894.151	52.308.447.095	548.241.972.729
Ngày 30 tháng 09 năm 2024	441.638.140.165	33.966.212.375	6.813.441.041	287.809.946	47.408.456.593	530.114.060.120

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 524,9 tỷ VND 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc thiết bị</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	350.478.849.678
Ngày 30 tháng 09 năm 2024	350.478.849.678
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	22.910.717.098
- Khấu hao trong kỳ	8.645.493.249
Ngày 30 tháng 09 năm 2024	31.556.210.347
<b>Giá trị còn lại</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	327.568.132.580
Ngày 30 tháng 09 năm 2024	318.922.639.331

Trong bất động sản đầu tư, giá trị còn lại phần hầm của Dự án The Terra An Hưng là 124 tỷ VND (nguyên giá là 135,9 tỷ VND, hao mòn lũy kế là 11,9 tỷ VND) tương ứng với phần diện tích hầm là 10.236,60 m<sup>2</sup> thuộc sở hữu Công ty tại Dự án. Công ty không tính chi phí đầu tư xây dựng phần hầm này vào giá thành các căn hộ tại Dự án.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư một cách chắc chắn.

**14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 47,6 tỷ VND cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 (cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023: 38,7 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10% (2023: 10%) trên chi phí lũy kế bình quân phát sinh cho việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**15. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**15.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án khu đô thị mới Văn Phú	9.027.367.710	9.027.367.710	9.027.367.710	9.027.367.710
Các dự án khác	5.728.637.501	5.728.637.501	6.205.243.227	6.205.243.227
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.756.005.211</b>	<b>14.756.005.211</b>	<b>15.232.610.937</b>	<b>15.232.610.937</b>

**15.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án Khu đô thị mới Cần Khương - thành phố Cần Thơ	307.268.167.339	307.108.065.245
Dự án Lộc Bình - tỉnh Thừa Thiên Huế	53.671.011.821	53.346.933.242
Các dự án khác	58.499.395.347	68.027.720.368
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>419.438.574.507</b>	<b>428.482.718.855</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị còn lại
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 16.1)	2.241.271.250.000	-	2.037.271.250.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh 16.2)	1.056.264.660.272	(7.777.001.393)	1.048.487.658.879	1.048.487.658.879
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.297.535.910.272</b>	<b>(7.777.001.393)</b>	<b>3.093.535.910.272</b>	<b>3.085.758.908.879</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

#### 16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

##### 16.1 Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024				Ngày 31 tháng 12 năm 2023				Đơn vị tính: VND
	Giá trị hợp lý		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị hợp lý		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ (i)	1.078.000.000.000	(iv)	100,00%	100,00%	428.000.000.000	(iv)	100,00%	100,00%	
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	558.000.000.000	(iv)	100,00%	100,00%	558.000.000.000	(iv)	100,00%	100,00%	
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ai	288.000.000.000	(iv)	60,00%	60,00%	288.000.000.000	(iv)	60,00%	60,00%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	208.031.250.000	(iv)	82,71%	82,71%	208.031.250.000	(iv)	82,71%	82,71%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	95.170.000.000	(iv)	62,00%	62,00%	95.170.000.000	(iv)	62,00%	62,00%	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú (ii)	13.500.000.000	(iv)	30,00%	90,00%	4.500.000.000	(iv)	47,37%	100,00%	
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	570.000.000	(iv)	62,64%	70,00%	570.000.000	(iv)	62,64%	70,00%	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn (iii)	-	(iv)	-	-	455.000.000.000	(iv)	100,00%	100,00%	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.241.271.250.000</b>				<b>2.037.271.250.000</b>				

(i) Trong 6 tháng đầu năm 2024, Công ty đã góp thêm 650 tỷ VND vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ;

(ii) Trong tháng 2 năm 2024, Công ty đã góp thêm 9 tỷ VND tương đương với 900.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú;

(iii) Trong tháng 1 năm 2024, Công ty đã 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. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 295 tỷ VND;

(iv) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý các khoản đầu tư này do chưa có đủ các thông tin cần thiết.



## Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

### 16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 16.2 Đầu tư vào các 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	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Số cuối kỳ	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Số đầu kỳ	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
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	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Logistics LSH	Lô B17 đường Ngọc Hán Công Chùa, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00
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	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 Phú Chấn, Thành phố Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	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	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	51,07	50,00	51,07	51,07	50,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, đường Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77	46,77	46,77
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 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có cam kết góp vốn vào công ty liên kết này với tổng số tiền là 72 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
				Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	-	278.006.400.000	(i)
Công ty Cổ phần Logistics LSH	244.800.000.000	-	244.800.000.000	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	187.500.000.000	(2.281.431.424)	187.500.000.000	(2.281.431.424)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	-	163.786.400.000	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	90.000.000.000	(528.367.960)	90.000.000.000	(528.367.960)
Công ty TNHH BT Hà Đồng	58.394.357.097	-	58.394.357.097	(i)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(4.967.202.009)	33.777.503.175	(4.967.202.009)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.056.264.660.272</b>	<b>(7.777.001.393)</b>	<b>1.056.264.660.272</b>	<b>(7.777.001.393)</b>

(i) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**17.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng CGM	46.338.834.838	44.605.524.297
Các nhà cung cấp khác	36.118.949.558	28.945.493.248
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.457.784.396</b>	<b>73.551.017.545</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>1.901.975.034</i>	<i>2.430.546.165</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>80.555.809.362</i>	<i>71.120.471.380</i>

**17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự án The Terra Bắc Giang	83.785.970.504	263.557.810.098
Chuyển nhượng phần vốn góp công ty con	-	700.000.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	2.815.698.983	748.599.555
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.601.669.487</b>	<b>964.306.409.653</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	6.794.163.065	-	6.794.163.065
Thuế thu nhập doanh nghiệp	522.705.000	31.633.796.474	(19.710.151.500)	12.446.349.974
Thuế thu nhập cá nhân	594.216.361	8.291.135.629	(7.433.994.558)	1.451.357.432
Các loại thuế khác	26.556.182	169.489.324	(196.045.506)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.143.477.543</b>	<b>46.888.584.492</b>	<b>(27.340.191.564)</b>	<b>20.691.870.471</b>
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã bù trừ trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	16.942.893.872	18.654.195.064	(31.428.136.360)	4.168.952.576
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.390.520.398	-	(9.390.520.398)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.333.414.270</b>	<b>18.654.195.064</b>	<b>(40.818.656.758)</b>	<b>4.168.952.576</b>

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả	86.207.012.925	45.991.406.340
Trích trước chi phí phát triển các dự án bất động sản	68.390.976.705	14.301.096.458
Trích trước chi phí cho hoạt động của khách sạn Oakwood Residence Hanoi	12.220.124.916	16.511.911.574
Chi phí phải trả khác	5.197.463.147	2.695.125.311
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>172.015.577.693</b>	<b>79.499.539.683</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>2.025.460.958</i>	<i>5.445.460.958</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên khác</i>	<i>169.990.116.735</i>	<i>74.054.078.725</i>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả	122.023.841.597	84.119.752.461
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	56.672.772.723	88.094.788.346
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>178.696.614.320</b>	<b>172.214.540.807</b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Kinh phí bảo trì khối sản thương mại dịch vụ và căn hộ cao tầng các Dự án	80.256.213.431	78.870.217.978
Nhận ký quỹ, ký cược	8.886.558.879	10.508.731.338
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.884.076.758	11.617.056.941
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	7.978.300.021	8.696.300.021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.005.149.089</b>	<b>109.692.306.278</b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (i)	170.775.959.961	168.043.719.961
Nhận ký quỹ, ký cược	4.729.283.921	5.343.364.921
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>175.505.243.882</b>	<b>173.387.084.882</b>

- (i) Số dư vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 chủ yếu bao gồm 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 hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 159,5 tỷ VND.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

### 21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 09 năm 2024		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 21.1)	135.323.858.207	135.323.858.207	279.960.252.681	(106.718.116.400)	308.565.994.488	308.565.994.488	
Vay đối tượng khác							
(Thuyết minh số 21.2)	28.900.000.000	28.900.000.000	-	-	28.900.000.000	28.900.000.000	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả							
(Thuyết minh số 21.1)	688.292.248.410	688.292.248.410	308.658.279.781	(646.937.466.666)	350.013.061.525	350.013.061.525	
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả							
(Thuyết minh số 21.3)	402.981.832.373	402.981.832.373	240.773.693.907	(403.900.000.000)	239.855.526.280	239.855.526.280	
Trái phiếu chuyển đổi đến hạn trả							
(Thuyết minh số 21.4)	731.140.249.737	731.140.249.737	26.664.131.617	-	757.804.381.354	757.804.381.354	
	<b>1.986.638.188.727</b>	<b>1.986.638.188.727</b>	<b>856.056.357.986</b>	<b>(1.157.555.583.066)</b>	<b>1.685.138.963.647</b>	<b>1.685.138.963.647</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 21.1)	639.854.630.168	639.854.630.168	41.590.984.488	(367.658.279.781)	313.787.334.875	313.787.334.875	
Vay đối tượng khác							
(Thuyết minh số 21.2)	583.950.000.000	583.950.000.000	29.915.000.000	(155.800.000.000)	458.065.000.000	458.065.000.000	
Trái phiếu phát hành							
(Thuyết minh số 21.3)	240.933.626.278	240.933.626.278	790.879.278.755	(242.355.526.280)	789.457.378.753	789.457.378.753	
	<b>1.464.738.256.446</b>	<b>1.464.738.256.446</b>	<b>862.385.263.243</b>	<b>(765.813.806.061)</b>	<b>1.561.309.713.628</b>	<b>1.561.309.713.628</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.451.376.445.173</b>	<b>3.451.376.445.173</b>	<b>1.718.441.621.229</b>	<b>(1.923.369.389.127)</b>	<b>3.246.448.677.275</b>	<b>3.246.448.677.275</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY** (tiếp theo)

**21.1. Vay ngân hàng**

*Vay ngân hàng ngắn hạn*

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

Ngày 30 tháng 09  
năm 2024

Ngân hàng	Kỳ hạn trả gốc và lãi (VND)	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	98.599.722.512 Kỳ hạn trả gốc là 12 tháng theo từng khế ước. Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 9 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,65% - 8,7%	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	209.966.271.976 Kỳ hạn trả gốc theo từng khế ước dao động từ 11 đến 12 tháng. Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 8 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng.	11% - 12%	(ii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>308.565.994.488</b>		

## Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	289.250.334.875	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 10 năm 2036. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	8,8%	(iii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	230.813.728.191	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 3 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng.	12%	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	230.813.728.191			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	73.607.000.000	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 4 năm 2026. Lãi được thanh toán hàng tháng.	12%	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	49.070.000.000			
Ngân hàng thương mại cổ phần Bắc Á - Chi nhánh Hà Nội	70.129.333.334	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 8 năm 2025. Lãi được thanh toán 3 tháng/lần.	11,45%	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	70.129.333.334			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>663.800.396.400</b>			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	350.013.061.525			
- Vay dài hạn	313.787.334.875			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)**

*Tài sản đảm bảo*

(i) Tài sản đảm bảo bao gồm:

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

(ii) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền 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 Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang tại phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

(iii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
- Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trên đất tại lô G2-B6 thuộc dự án Khu hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là Khu dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tại tòa CT9 thuộc Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
- Quyền tài sản của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho thuê tòa 1 và khoán thu tòa 2 dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây;
- Quyền sở hữu 3.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba;
- Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu du lịch căn hộ khách sạn Hồ Tây.

(iv) Tài sản đảm bảo bao gồm quyền tài sản, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 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.

(v) 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.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.2 Các khoản vay đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay từ đối tượng khác được trình bày như sau:

Ngày 30 tháng 09  
năm 2024

Ngắn hạn	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	9,3%	Tin chấp.
28.900.000.000 Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2024.		
<b>TỔNG CỘNG</b>		
<b>28.900.000.000</b>		
Dài hạn		
Công ty Thương mại đầu tư xây dựng Thành Lợi (TNHH)	8,5%	Tin chấp.
58.065.000.000 Kỳ hạn trả gốc và lãi là 24 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 4 năm 2026.	10,5%	Tin chấp.
<b>TỔNG CỘNG</b>		
<b>458.065.000.000</b>		

## Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.3 Trái phiếu phát hành

Bên tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	(VND) Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	643.431.031.492	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 1 năm 2027. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm. Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4%/năm	(v)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	239.855.526.280	Gốc trái phiếu đáo hạn 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 liên quan của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	146.026.347.261	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 6 năm 2026. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm. Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4%/năm	8.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

#### TỔNG CỘNG

**1.029.312.905.033**

Trong đó:

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả 239.855.526.280  
- Trái phiếu dài hạn 789.457.378.753

(vi) Đảm bảo bởi phần diện tích sở hữu riêng tầng 1 (sản thương mại - dịch vụ), tầng 2 (sản nhà trẻ, thương mại dịch vụ), tầng 3 và tầng 4 (sản văn phòng cho thuê), tầng 21 (sản thương mại dịch vụ, thể thao), tầng 22 (bể bơi, khu phụ trợ, tum thang và tầng kỹ thuật) của Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba và 16.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

#### 21. VAY (tiếp theo)

##### 21.4 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 Công ty 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 kể từ ngày phát hành;
- Lãi suất: trái phiếu được hưởng lãi suất gộp 5%/năm, và 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 và được điều chỉnh theo quy định tại Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu.

Trái phiếu chuyển đổi được đảm bảo bằng 27.225.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty. Vào ngày 12 tháng 7 năm 2024, Công ty VIAC (No.1) Limited Partnership đã gửi thông báo cho Công ty về việc thực hiện quyền chuyển đổi các trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty với giá 23.271 VND/cổ phiếu vào thời điểm đáo hạn các trái phiếu chuyển đổi này.

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
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	132.939.013.386	65.449.149.073
Số đầu kỳ	-	36.225.000.000
Lãi vay nhập gốc	26.664.131.617	31.264.864.313
Số phân bổ trong kỳ	159.603.145.003	132.939.013.386
Số cuối kỳ	757.804.381.354	731.140.249.737
Cấu phần nợ gốc tại ngày cuối kỳ	757.804.381.354	731.140.249.737
Trong đó:		
- Trái phiếu chuyển đổi đến hạn chuyển đổi	757.804.381.354	731.140.249.737

## Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc</b>						
<b>ngày 30 tháng 09 năm 2023</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	906.358.748.766	3.421.518.936.240
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	569.982.530.279	569.982.530.279
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(241.999.617.000)	(241.999.617.000)
Ngày 30 tháng 09 năm 2023	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.234.341.662.045	3.749.501.849.519
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc</b>						
<b>ngày 30 tháng 09 năm 2024</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.271.465.152.407	3.786.625.339.881
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	273.449.686.280	273.449.686.280
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (i)	483.997.680.000	-	-	-	(483.997.680.000)	-
Ngày 30 tháng 09 năm 2024	2.903.993.850.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.060.917.158.687	4.060.075.026.161

(i) Vào ngày 24 tháng 4 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty đã thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 đi kèm Nghị quyết số 2404-01/2024/NQ-ĐHĐCĐ về việc chi trả cổ tức như sau: Phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2023 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:2 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2 cổ phần). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 48.399.768 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp từ cổ đông	2.903.993.850.000	2.903.993.850.000	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.903.993.850.000</b>	<b>2.903.993.850.000</b>	<b>2.419.996.170.000</b>	<b>2.419.996.170.000</b>

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*.

**22.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
Phát hành thêm cổ phần	483.997.680.000	-
Số cuối kỳ	<u>2.903.993.850.000</u>	<u>2.419.996.170.000</u>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>483.997.680.000</b>	-

**22.4 Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ (Cổ phiếu)	Số đầu kỳ (Cổ phiếu)
<b>Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng</b>	<b>290.399.385</b>	<b>241.999.617</b>
Cổ phiếu phổ thông	290.399.385	241.999.617
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>290.399.385</b>	<b>241.999.617</b>
Cổ phiếu phổ thông	290.399.385	241.999.617

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 30 tháng 09 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>848.106.570.110</b>	<b>75.151.343.013</b>
<i>Trong đó:</i>		
Kinh doanh bất động sản	785.613.330.825	-
Cung cấp dịch vụ lưu trú	45.154.597.788	44.421.927.411
Cung cấp dịch vụ khác	17.338.641.497	30.729.415.602
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>848.106.570.110</b>	<b>75.151.343.013</b>
<i>Trong đó:</i>		
Kinh doanh bất động sản	785.613.330.825	-
Cung cấp dịch vụ lưu trú	45.154.597.788	44.421.927.411
Cung cấp dịch vụ khác	17.338.641.497	30.729.415.602
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	846.003.378.276	55.576.695.648
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	2.103.191.834	19.574.647.365

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
Lãi tiền gửi, cho vay	15.374.478.760	21.524.297.359
Lợi nhuận được chia	-	140.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.374.478.760</b>	<b>161.524.297.359</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	662.934.061.409	-
Giá vốn của dịch vụ lưu trú	25.222.790.409	24.413.800.000
Giá vốn của dịch vụ khác	14.668.047.089	21.441.327.913
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>702.824.898.907</b>	<b>45.855.127.913</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
Chi phí lãi vay	46.288.213.492	57.235.373.282
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.871.552.842	1.453.846.613
Chi phí tài chính khác	74.138.333	20.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.233.904.667</b>	<b>58.709.219.895</b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí lương nhân viên bán hàng	376.431.767	776.999.429
Chi phí hoa hồng môi giới	3.555.903.203	87.953.496
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	31.737.291	151.398.104
Chi phí khác	161.339.885	216.406.395
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.125.412.146</b>	<b>1.232.757.424</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	11.992.268.286	9.650.529.807
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.015.632.598	1.735.621.400
Chi phí khấu hao tài sản cố định	632.856.621	307.431.520
Chi phí quản lý khách sạn	7.084.796.317	7.649.582.634
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.983.007.059	7.729.200.369
Chi phí bằng tiền khác	3.075.621.100	2.429.535.299
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.784.181.981</b>	<b>29.501.901.029</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu phạt vi phạm hợp đồng	6.082.782	15.186.160
Thu nhập khác	20.961.102	90.909.114
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.043.884</b>	<b>106.095.274</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí tài trợ, ủng hộ	-	20.000.000
Chi phí khác	172.289.546	454.034.091
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>172.289.546</b>	<b>474.034.091</b>

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") của Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**29.1 Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	13.940.722.095	369.972.870
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(594.607.202)	(2.988.736.942)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.346.114.893</b>	<b>(2.618.764.072)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**29.1 Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN (tiếp theo)**

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	78.367.405.507	101.008.695.294
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	15.673.481.101	20.201.739.059
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	-	4.997.703.710
Lỗ năm trước chuyển sang	(2.432.268.136)	-
Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN	-	(28.000.000.000)
Các khoản điều chỉnh khác	104.901.928	181.793.159
<b>Chi phí thuế TNDN năm</b>	<b>13.346.114.893</b>	<b>(2.618.764.072)</b>

**29.2 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 khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty 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:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Thuế TNDN tạm nộp	872.970.000	2.773.648.649	(1.610.472.717)	369.972.870
Chi phí tư vấn	5.403.703.191	7.319.562.848	(648.990.255)	
Chi phí lãi vay được vốn hoá theo biên bản thanh tra thuế	14.422.892.501	-		
	<b>20.699.565.692</b>	<b>10.093.211.497</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(7.009.940.175)	(10.265.985.499)	1.085.348.388	1.107.574.078
Chi phí lãi trái phiếu chuyển đổi	(576.757.105)	(5.844.471.989)	1.768.721.786	1.511.189.994
	<b>(7.586.697.280)</b>	<b>(16.110.457.488)</b>		
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả) thuần</b>	<b>13.112.868.412</b>	<b>(6.017.245.991)</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</b>			<b>594.607.202</b>	<b>2.988.736.942</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**29.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Trong kỳ công ty được chuyển lỗ chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Kỳ phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến cuối kỳ này	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 09 năm 2024
Năm 2021	2026	7.338.832.534	7.338.832.534	-	-
Năm 2022	2027	57.363.842.070	57.363.842.070	-	-
Năm 2023	2028	52.393.677.380	52.393.677.380	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>117.096.351.984</b>	<b>117.096.351.984</b>	-	-

**30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát trong kỳ và tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Tri	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Thắng	Công ty con
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2024

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

Các công ty là bên liên doanh, liên kết của Công ty đã được trình bày tại Thuyết minh số 16.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Thu hồi gốc vay	2.750.000.000	-
		Lãi cho vay	2.273.865.070	1.789.841.096
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.174.641.510	246.534.270
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Trả nợ gốc đi vay	-	19.850.000.000
		Lợi nhuận được chia	-	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Cho vay	24.845.000.000	-
		Lãi cho vay	1.229.625.424	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	150.000.000.000	5.084.750.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Bên liên quan đến ngày 1 tháng 2 năm 2024	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	18.237.197.245
		Mua hàng hoá	-	144.012.077.276
		Lợi nhuận được chia	-	134.000.000.000

*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.

Ngoại trừ các khoản vay bên liên quan, số dư các khoản phải thu, cho vay, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty 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 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 6.1)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Tri	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	5.177.205.799	5.129.826.432
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	3.470.371.399	1.661.230.471
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.536.409.963	875.115.503
Công ty CP Đầu tư và QL khách sạn Văn Phú	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.274.107.205	908.406.521
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	606.846.122	38.613.601
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	394.409.001	263.729.001
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Bên liên quan đến ngày 1 tháng 2 năm 2024	Cung cấp dịch vụ	-	33.380.799.051
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>12.459.349.489</b>	<b>42.257.720.580</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	71.200.000.000	75.600.000.000
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	61.470.000.000	450.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	38.350.000.000	-
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	2.190.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>173.210.000.000</b>	<b>525.600.000.000</b>

(\*) Khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất từ 9,5%/năm - 13,5%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 08 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Sổ dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Lãi cho vay	15.749.637.675	8.801.983.563
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Lãi cho vay	12.705.680.221	572.054.795
Công ty CP Đầu tư và QL khách sạn Văn Phú	Công ty con	Thu khác	1.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Lãi cho vay	1.315.824.658	9.041.097
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Tri	Công ty con	Thu khác	300.000.000	-
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lãi cho vay	135.425.753	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>31.706.568.307</b>	<b>9.383.079.455</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư (i)	352.617.690.000	352.617.690.000
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	300.517.271.665	148.867.271.665
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư (iii)	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>753.134.961.665</b>	<b>601.484.961.665</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)</b>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	1.309.548.387	540.348.387
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	352.663.947	780.554.078
Công ty CP Đầu tư và QL khách sạn Văn Phú	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	239.762.700	1.109.643.700
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.901.975.034</b>	<b>2.430.546.165</b>

- (i) Khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo Hợp đồng nguyên tắc số 02/2021/HĐHTĐT/VPI-PP kí ngày 30 tháng 12 năm 2021 để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng và có tài sản đảm bảo;
- (ii) Khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo Thỏa thuận Liên danh số 02/2015/LD ký ngày 9/2/2015 với Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái và Công ty Cổ phần đầu tư HNS Việt Nam để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa;
- (iii) Khoản góp vốn đầu tư theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư số 01/2021/HĐHTĐT/VPI-VPGV kí ngày 14 tháng 7 năm 2021 với Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng và có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Sổ dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)</b>				
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.168.711.643	4.588.711.643
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Lãi vay phải trả	695.516.438	695.516.438
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Lãi vay phải trả	161.232.877	161.232.877
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.025.460.958</b>	<b>5.445.460.958</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	7.762.300.021	8.462.300.021
Hội đồng Quản trị		Phải trả thù lao	216.000.000	234.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>7.978.300.021</b>	<b>8.696.300.021</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

*Các giao dịch với các bên liên quan khác*

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Thu nhập</i>	
<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	603.000.000	639.666.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch HĐQT	458.000.000	90.000.000
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	483.000.000	528.000.000
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập HĐQT/Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	100.000.000	100.000.000
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	363.000.000	334.038.715
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc	440.478.780	440.478.780
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	77.565.000	77.565.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	408.000.000	408.000.000
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	408.000.000	408.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.341.043.780</b>	<b>3.025.748.495</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**31. CÁC CAM KẾT**

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 là 411,7 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 Đồngv đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức 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 30 tháng 09 năm 2024 là 86,3 tỷ VND.

***Cam kết thuê đất và thuê hoạt động***

Công ty có cam kết thuê đất và 2 tòa Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây theo hợp đồng thuê có thời hạn từ tháng 2 năm 2016 đến tháng 9 năm 2064 và cam kết thuê tòa nhà văn phòng có thời hạn từ tháng 9 năm 2022 đến tháng 8 năm 2025. Chi tiết khoản phải trả theo cam kết thuê đất và thuê hoạt động này như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dưới 1 năm	7.404.010.912	7.387.012.936
Từ 1 - 5 năm	29.616.043.648	29.548.051.744
Trên 5 năm	491.597.372.051	496.544.119.091
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>528.617.426.611</b>	<b>533.479.183.771</b>

***Cam kết về đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay***

Theo Hợp đồng cho vay vốn ký giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm, Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long và Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái (công ty con), Công ty cam kết dùng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của công ty con này với các ngân hàng theo hợp đồng cho vay hợp vốn này.

***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, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dưới 1 năm	2.046.319.248	2.226.008.688
Từ 1 - 5 năm	6.576.444.692	7.110.056.768
Trên 5 năm	3.018.465.000	3.974.670.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.641.228.940</b>	<b>13.310.735.456</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**31. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

***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 16.2*. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 75.63 tỷ VND.

**32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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



Nguyễn Thế Quân  
Người lập



Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2024