

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

# 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 hợp nhất giữa niên độ	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 23 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 10 năm 2022.

Hoạt động kinh doanh chính trong 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	bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2023
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch	
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên	
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên	
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên	
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 27 tháng 12 năm 2023
Ông Chu Đức Lượng	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 27 tháng 12 năm 2023

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong 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	bổ nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2023
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2023
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2023
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2023

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

# 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 1 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.130.883.788.626</b>	<b>5.036.551.790.344</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>195.696.937.375</b>	<b>488.447.100.103</b>
111	1. Tiền		93.064.936.562	253.175.281.152
112	2. Các khoản tương đương tiền		102.632.000.813	235.271.818.951
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>103.055.000</b>	<b>38.375.797.155</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	103.055.000	38.375.797.155
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.180.598.658.826</b>	<b>2.514.779.671.170</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	108.244.237.865	130.734.870.597
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	107.492.461.420	110.851.184.668
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.069.508.456.121	1.332.238.720.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	969.379.548.163	1.001.563.944.323
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(74.026.044.743)	(60.609.048.418)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>3.701.441.526.080</b>	<b>1.925.600.120.529</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.714.424.187.948	1.938.582.782.397
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(12.982.661.868)	(12.982.661.868)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>53.043.611.345</b>	<b>69.349.101.387</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	5.723.153.579	41.447.732.335
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	37.379.401.431	18.084.712.728
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	9.941.056.335	9.816.656.324

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6.401.781.605.369</b>	<b>6.059.438.566.904</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>539.356.370.759</b>	<b>517.239.059.843</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	11.976.673.775	20.202.866.956
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	527.379.696.984	497.036.192.887
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>560.009.593.400</b>	<b>583.677.499.290</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	554.981.113.596	578.161.687.623
222	Nguyên giá		652.839.218.350	651.303.157.620
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(97.858.104.754)	(73.141.469.997)
227	2. Tài sản cố định vô hình		5.028.479.804	5.515.811.667
228	Nguyên giá		8.208.652.682	7.677.099.491
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.180.172.878)	(2.161.287.824)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>716.595.072.014</b>	<b>733.738.898.956</b>
231	1. Nguyên giá		749.372.410.404	745.194.257.506
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(32.777.338.390)	(11.455.358.550)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>2.690.388.966.040</b>	<b>2.647.565.616.978</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		1.831.650.982.714	1.822.558.137.415
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		858.737.983.326	825.007.479.563
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.742.303.937.215</b>	<b>1.439.388.210.930</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17	1.742.303.937.215	1.439.188.210.930
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	200.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>153.127.665.941</b>	<b>137.829.280.907</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	61.698.575.924	79.187.862.021
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	91.429.090.017	58.641.418.886
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>12.532.665.393.995</b>	<b>11.095.990.357.248</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>8.553.528.037.675</b>	<b>7.337.283.701.064</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.924.988.787.016</b>	<b>2.636.373.189.554</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	90.462.964.482	228.517.462.334
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	1.018.553.320.256	579.200.051.250
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	839.470.121.914	256.501.011.542
314	4. Phải trả người lao động		17.699.959.711	15.134.986.464
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	315.151.894.882	480.653.296.265
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		8.059.154.620	3.054.760.253
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	238.768.670.054	238.510.573.621
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	1.355.943.924.759	794.742.149.056
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		819.877.569	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.058.898.769	40.058.898.769
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.628.539.250.659</b>	<b>4.700.910.511.510</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	338.078.642.250	65.647.276.800
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	263.824.932.689	760.104.404.181
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	3.271.392.135.337	3.171.571.772.379
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	23	731.140.249.737	663.650.385.424
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	19.770.420.872	34.783.925.383
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	24	4.332.869.774	5.152.747.343

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

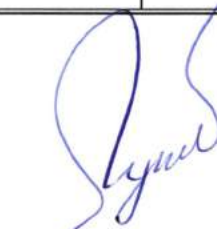
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>400</b>	<b>D. NGUỒN VỐN</b>		<b>3.979.137.356.320</b>	<b>3.758.706.656.184</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25</b>	<b>3.979.137.356.320</b>	<b>3.758.706.656.184</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
413	2. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		72.397.227.865	72.397.227.865
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.588.929.869	7.588.929.869
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân		1.246.738.081.911	999.660.328.627
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		737.527.083.692	646.048.427.998
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		509.210.998.219	353.611.900.629
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		217.239.086.935	243.886.140.083
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>12.532.665.393.995</b>	<b>11.095.990.357.248</b>



Nguyễn Văn Nam  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 1 năm 2024



Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng




Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	26.1	<b>134.559.410.638</b>	<b>760.211.487.852</b>	<b>1.876.997.016.510</b>	<b>2.199.424.077.267</b>
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	47.338.571.505
10	<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	26.1	<b>134.559.410.638</b>	<b>760.211.487.852</b>	<b>1.876.997.016.510</b>	<b>2.152.085.505.762</b>
11	<b>4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ</b>	27	<b>(14.172.329.485)</b>	<b>378.968.934.988</b>	<b>566.428.679.953</b>	<b>985.119.183.235</b>
20	<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>148.731.740.123</b>	<b>381.242.552.864</b>	<b>1.310.568.336.557</b>	<b>1.166.966.322.527</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	25.002.096.607	35.700.355.646	119.342.216.317	131.045.002.225
22	7. Chi phí tài chính	28	104.468.022.477	55.545.896.545	465.359.755.587	332.215.322.683
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>102.269.859.384</i>	<i>55.655.883.276</i>	<i>458.572.785.961</i>	<i>325.070.147.215</i>
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		9.966.657.860	3.997.464.863	31.468.155.285	14.377.479.694
25	9. Chi phí bán hàng	29	1.303.740.058	56.791.453.008	140.788.806.395	120.349.965.835
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	58.602.315.875	105.292.005.648	223.370.807.358	246.068.812.632
30	<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>19.326.416.180</b>	<b>203.311.018.172</b>	<b>631.859.338.819</b>	<b>613.754.703.296</b>
31	12. Thu nhập khác	30	214.304.384	718.322.193	12.927.184.063	34.061.246.337
32	13. Chi phí khác		3.764.617.716	656.549.944	9.959.072.734	12.291.305.597
40	<b>14. Lợi nhuận khác</b>		<b>(3.550.313.332)</b>	<b>61.772.249</b>	<b>2.968.111.329</b>	<b>21.769.940.740</b>
50	<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>15.776.102.848</b>	<b>203.372.790.421</b>	<b>634.827.450.148</b>	<b>635.524.644.036</b>

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

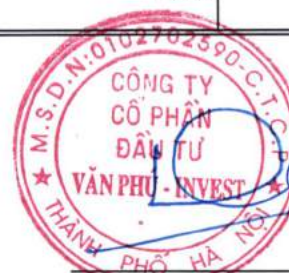
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31.2	4.426.762.112	96.988.920.037	219.370.730.751	201.776.950.355
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31.3	(13.624.501.512)	(26.853.409.750)	(47.801.175.642)	(58.601.858.408)
<b>60</b>	<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>24.973.842.248</b>	<b>133.237.280.134</b>	<b>463.257.895.039</b>	<b>492.349.552.089</b>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ		40.099.520.968	133.706.554.234	509.210.998.219	539.690.100.341
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(15.125.678.720)	(469.274.100)	(45.953.103.180)	(47.340.548.252)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	<b>166</b>	<b>2.028</b>	<b>2.104</b>	<b>2.230</b>
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	<b>166</b>	<b>1.976</b>	<b>2.104</b>	<b>2.230</b>

Nguyễn Văn Nam  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 1 năm 2024

Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>634.827.450.148</b>	<b>635.524.644.036</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định		47.839.327.504	38.948.536.520
03	Các khoản dự phòng		13.416.996.325	161.104.796.324
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(142.805.710.360)	(145.374.721.087)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ)		464.340.764.370	331.464.228.864
08	<b>Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.017.618.827.987</b>	<b>1.021.667.484.657</b>
09	Giảm các khoản phải thu		40.424.653.485	438.289.203.073
10	(Tăng) hàng tồn kho		(1.779.058.345.153)	(518.403.034.723)
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải nộp)		359.871.149.420	(64.394.800.586)
12	Giảm chi phí trả trước		53.213.864.853	90.688.108.915
14	Tiền lãi vay đã trả		(265.175.177.610)	(580.282.380.243)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(181.430.667.264)	(43.083.094.121)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	19.869.838
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(60.000.000)	-
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(754.595.694.282)</b>	<b>344.501.356.810</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		(54.557.159.975)	(739.650.812.798)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(313.587.000.000)	(998.114.517.155)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		614.790.006.034	123.926.272.874
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(472.147.571.000)	(502.624.140.240)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		196.500.000.000	102.911.451.068
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		67.258.014.541	78.100.024.622
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>38.256.289.600</b>	<b>(1.935.451.721.629)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	142.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.318.084.752.066	1.868.315.641.404
34	Tiền trả nợ gốc vay		(651.728.315.209)	(1.053.644.018.881)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(242.767.194.903)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>423.589.241.954</b>	<b>956.671.622.523</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(292.750.162.728)	(634.278.742.296)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		488.447.100.103	1.122.725.842.399
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		195.696.937.375	488.447.100.103

Nguyễn Văn Nam  
Người lập

Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 1 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 23 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 10 năm 2022.

Hoạt động kinh doanh chính trong 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 và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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, đấu giá 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 (*)	82,89%	95%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	100%	100%	Thôn 3, Xã Quảng Hùng, Thành phố Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (**)	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú

(\*) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát công ty con này gián tiếp thông qua một công ty con khác.

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty và các công ty con còn cam kết góp vốn vào các công ty con này với giá trị là 7,63 tỷ VND.

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

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

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

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán bất động sản, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

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

**3.10 Hợp nhất kinh doanh**

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

**3.11 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh**

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

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

**3.12 Các khoản đầu tư tài chính**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

**3.12 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

*Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

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

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

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.13 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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.

**3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.15 Các khoản dự phòng***Dự phòng chung*

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

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

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

*Dự phòng chi phí bảo hành*

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

**3.16 Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất 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; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

**3.19 Thuế** (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại* (tiếp theo)

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

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

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

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

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

**3.20 Lãi trên cổ phiếu**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

**3.21 Các bên liên quan**

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

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ**

*Mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Logistic LSH*

Ngày 3 tháng 4 năm 2023, Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn, một công ty con của Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 30% cổ phần Công ty Cổ phần Logistic LSH theo hợp đồng số 1201/2023/HĐCNCP-LSH từ một đối tác với tổng giá trị hợp đồng là 244,8 tỷ VND. Kể từ ngày này, Công ty Cổ phần Logistic LSH trở thành công ty liên kết của Công ty và các công ty con.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền mặt	25.256.393.242	9.163.949.840
Tiền gửi ngân hàng	67.808.543.320	244.011.331.312
Các khoản tương đương tiền (*)	102.632.000.813	235.271.818.951
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>195.696.937.375</b>	<b>488.447.100.103</b>

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

**7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**7.1 Phải thu khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)	51.683.732.159	93.004.037.395
- Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Hưng Phú	-	22.622.304.239
- Các khách hàng khác	51.683.732.159	70.381.733.156
Các khoản phải thu từ hoạt động khác	56.560.505.706	37.730.833.202
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>108.244.237.865</b>	<b>130.734.870.597</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu từ hoạt động khác	11.976.673.775	20.202.866.956
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	11.976.673.775	20.202.866.956
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.976.673.775</b>	<b>20.202.866.956</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(42.084.810.636)	(42.784.760.757)
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	263.729.001	89.489.001
- Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác	107.980.508.864	130.645.381.596

(i) Việc sử dụng các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và khoản trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	74.955.420.500	74.955.420.500
- Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng CGM	3.232.250.298	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	29.304.790.622	35.895.764.168
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>107.492.461.420</b>	<b>110.851.184.668</b>
Dự phòng trả trước khó đòi	(999.712.600)	(999.712.600)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Bên đi vay	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Hưng Phú	584.802.000.000	527.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Tân Điền	215.650.000.000	-
Công ty TNHH REQ	-	397.485.000.000
Một số tổ chức khác	42.260.736.121	64.228.000.000
Một số cá nhân	226.795.720.000	343.525.720.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.069.508.456.121</b>	<b>1.332.238.720.000</b>

Các khoản cho vay này sẽ đáo hạn từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024, hưởng lãi suất từ 10%/năm – 13,5%/năm. Một số khoản cho vay có tài sản đảm bảo.

**9. PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng để phục vụ phát triển dự án	423.497.625.093	383.922.385.844
Ứng vốn và bồi thường giải phóng mặt bằng	12.641.944.686	41.635.912.987
Ký quỹ thực hiện các dự án đầu tư	45.104.591.900	45.104.591.900
Lãi cho vay dự thu	134.471.928.555	108.731.630.875
Khoản tạm ứng cá nhân mua cổ phần	50.000.000.000	50.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên khác	35.082.026.768	26.698.410.380
Đặt cọc thực hiện hợp đồng	1.000.000.000	70.000.000.000
Đặt cọc hợp tác đầu tư (*)	250.000.000.000	250.000.000.000
Phải thu khác	17.581.431.161	25.471.012.337
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>969.379.548.163</b>	<b>1.001.563.944.323</b>
<b>Dài hạn</b>		
Góp vốn hợp tác đầu tư (**)	16.000.000.000	12.000.000.000
Ứng vốn bồi thường, giải phóng mặt bằng và hoạt động đầu tư khác	20.957.544.102	20.957.544.102
Lãi cho vay dự thu	26.343.504.096	-
Phải thu khác	11.120.958.786	11.460.958.785
Phải thu dài hạn khác bên liên quan (thuyết minh số 32)	452.957.690.000	452.617.690.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>527.379.696.984</b>	<b>497.036.192.887</b>

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (30.941.521.507) (16.824.575.061)

(\*) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm khoản góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty TNHH REQ để đảm bảo thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư một dự án bất động sản ở tỉnh Bắc Ninh.

(\*\*) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư ký ngày 26 tháng 5 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Thắng để đảm bảo thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên về hợp tác đầu tư một dự án bất động sản ở tỉnh Quảng Bình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

**10. NỢ XẤU**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình giao thông Hà Nội	11.111.191.000	-	11.111.191.000	-
Khách hàng tổ chức 1	11.086.224.699	1.852.892.199	22.337.055.475	9.345.989.975
Khách hàng tổ chức 2	8.858.553.309	-	-	-
Khách hàng cá nhân số 1	10.505.856.427	2.430.856.427	10.505.856.427	2.430.856.427
Các đối tượng khác	31.220.817.184	4.472.849.250	29.028.042.637	10.596.250.719
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.782.642.619</b>	<b>8.756.597.876</b>	<b>82.982.145.539</b>	<b>22.373.097.121</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

**11. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.596.105.307.984	(12.982.661.868)	1.533.999.735.792	(12.982.661.868)
Thành phẩm (**)	106.088.309.002	-	403.033.182.904	-
Nguyên vật liệu	818.911.782	-	265.048.965	-
Công cụ dụng cụ	281.336.228	-	954.813.637	-
Hàng hóa	11.130.322.952	-	330.001.099	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.714.424.187.948</b>	<b>(12.982.661.868)</b>	<b>1.938.582.782.397</b>	<b>(12.982.661.868)</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án The Terra Bắc Giang (i)	1.478.201.899.280	1.191.103.305.896
Dự án Song Khê - Nội Hoàng (ii)	201.796.957.782	-
Dự án Vlasta Thủy Nguyên (iii)	1.727.306.821.270	-
Các dự án khác	188.799.629.652	342.896.429.896
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.596.105.307.984</b>	<b>1.533.999.735.792</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dự án Vlasta Sầm Sơn (iv)	85.077.945.457	357.960.720.872
Dự án The Terra An Hưng	-	5.428.279.997
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	6.505.453.120	25.583.959.995
Dự án The Terra Hào Nam	14.504.910.425	14.060.222.040
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>106.088.309.002</b>	<b>403.033.182.904</b>

- (i) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang tại phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- (ii) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang tại xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.
- (iii) Dự án Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng, chung cư, biệt thự cao cấp bán và cho thuê, khách sạn 5 sao và khu ẩm thực chợ đêm tại xã Hòa Bình và xã Thủy Đường, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.
- (iv) Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn tại xã Quảng Hùng và xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Việc sử dụng hàng tồn kho làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng cho các Dự án	2.056.760.967	28.878.638.669
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	121.189.047	195.507.383
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.545.203.565	12.373.586.283
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.723.153.579</b>	<b>41.447.732.335</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ phục vụ khu dịch vụ		
khách sạn Hồ Tây	51.598.490.592	73.714.254.717
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.140.099.339	593.945.455
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.959.985.993	4.879.661.849
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.698.575.924</b>	<b>79.187.862.021</b>

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 22.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải,</i>	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>Tài sản cố định hữu hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	494.401.123.038	51.584.720.989	28.683.802.258	3.809.858.402	72.823.652.933	651.303.157.620
- Mua sắm trong kỳ	-	1.876.499.536	118.754.315	164.179.545	240.525.516	2.399.958.912
- Thanh lý TSCĐ trong kỳ	-	-	(863.898.182)	-	-	(863.898.182)
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	494.401.123.038	53.461.220.525	27.938.658.391	3.974.037.947	73.064.178.449	652.839.218.350
<b>Hao mòn lũy kế</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	33.424.465.367	8.086.551.207	15.633.063.089	3.442.650.133	12.554.740.201	73.141.469.997
- Khấu hao trong kỳ	11.050.581.432	4.111.152.005	3.465.065.091	128.373.261	6.743.290.821	25.498.462.610
- Thanh lý TSCĐ trong kỳ	-	-	(781.827.853)	-	-	(781.827.853)
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	44.475.046.799	12.197.703.212	18.316.300.327	3.571.023.394	19.298.031.022	97.858.104.754
<b>Giá trị còn lại</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	460.976.657.671	43.498.169.782	13.050.739.169	367.208.269	60.268.912.732	578.161.687.623
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	449.926.076.239	41.263.517.313	9.622.358.064	403.014.553	53.766.147.427	554.981.113.596

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	687.987.369.144	57.206.888.362		745.194.257.506
- Tăng khác	2.028.152.898	2.150.000.000		4.178.152.898
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	690.015.522.042	59.356.888.362		749.372.410.404
<b>Hao mòn lũy kế</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	11.455.358.550	-		11.455.358.550
- Khấu hao trong kỳ	21.321.979.840	-		21.321.979.840
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	32.777.338.390	-		32.777.338.390
<b>Giá trị còn lại</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	676.532.010.594	57.206.888.362		733.738.898.956
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	657.238.183.652	59.356.888.362		716.595.072.014

Trong đó, giá trị còn lại phần hầm của Dự án The Terra An Hưng là 127,4 tỷ VND (nguyên giá là 135,9 tỷ VND, hao mòn lũy kế là 8,5 tỷ VND) tương ứng với phần diện tích hầm là 10.236,60 m<sup>2</sup> được Công ty giữ lại nhằm kinh doanh chỗ để xe tại Dự án. Công ty không tính chi phí đầu tư xây dựng phần hầm này vào giá thành các căn hộ tại Dự án.

Việc sử dụng bất động sản đầu tư làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

**15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 37,2 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 26 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10% (2022: 9%) 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 và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Dự án BT (i)	2.093.407.202.390	(270.783.587.386)	1.952.165.050.009	(129.606.912.594)
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	9.027.367.710	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.102.434.570.100</b>	<b>(270.783.587.386)</b>	<b>1.952.165.050.009</b>	<b>(129.606.912.594)</b>

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

Việc sử dụng tài sản dở dang dài hạn làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dự án Cồn Khương - Cần Thơ	307.108.065.245	304.824.515.598
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	140.252.862.703	119.711.281.200
Dự án Grandeur Palace - Mỹ Đình	78.552.108.168	72.103.834.172
Dự án Vlasta Sầm Sơn	233.656.526.775	228.209.777.217
Các dự án khác	99.168.420.435	100.158.071.376
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>858.737.983.326</b>	<b>825.007.479.563</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT (tiếp theo)**

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

Đơn vị tính: VND

	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty Cổ phần Logistics LSH (*)	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Các công ty khác	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	367.500.000.000	278.006.400.000	-	163.786.400.000	555.194.289.272	1.364.487.089.272
- Góp vốn/mua trong kỳ	-	-	244.800.000.000	-	26.847.571.000	271.647.571.000
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	367.500.000.000	278.006.400.000	244.800.000.000	163.786.400.000	582.041.860.272	1.636.134.660.272
<b>Phần chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	11.720.221.672	(497.608.699)	-	70.649.775.953	(7.171.267.268)	74.701.121.658
- Phân chia theo HĐHTĐT	-	-	-	(1.911.637.586)	-	(1.911.637.586)
- Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	242.639.744	1.249.016.592	60.395.921	31.310.023.825	517.716.789	33.379.792.871
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	11.962.861.416	751.407.893	60.395.921	100.048.162.192	(6.653.550.479)	106.169.276.943
<b>Giá trị còn lại</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	379.220.221.672	277.508.791.301	-	234.436.175.953	548.023.022.004	1.439.188.210.930
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	379.462.861.416	278.757.807.893	244.860.395.921	263.834.562.192	575.388.309.793	1.742.303.937.215

(\*) Giao dịch mua công ty liên kết mới trong kỳ được trình bày chi tiết tại thuyết minh số 4.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**18.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị (cũng là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Hưng Phú	2.252.996.027	22.582.466.738
Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng CGM	44.605.524.297	83.107.256.248
Công ty Cổ phần Xây dựng COTECCONS	-	21.147.992.653
Phải trả đối tượng khác	43.604.444.158	101.679.746.695
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>90.462.964.482</b>	<b>228.517.462.334</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
	Tạm ứng mua phần vốn góp công ty con	700.000.000.000
Dự án The Terra Bắc Giang	263.557.810.098	41.815.164.150
Dự án Vlasta Sầm Sơn	48.713.301.692	390.687.463.242
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch Vụ DLH Lan Hạ	850.195.000	137.593.663.038
- Các khách hàng khác	48.713.301.692	390.687.463.242
Dự án The Terra An Hưng	748.599.555	1.633.886.703
Khác	4.683.413.911	7.469.874.117
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.018.553.320.256</b>	<b>579.200.051.250</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số đã cần trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	18.084.712.728	75.383.311.842	(56.088.623.139)	37.379.401.431
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.586.795.258	440.000.000	(636.274.860)	9.390.520.398
Các loại thuế khác	229.861.066	718.574.523	(397.899.652)	550.535.937
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.901.369.052</b>	<b>76.541.886.365</b>	<b>(57.122.797.651)</b>	<b>47.320.457.766</b>
	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	59.526.256.177	133.326.742.965	(160.768.855.142)	32.084.144.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp	194.844.328.441	219.786.541.704	(180.990.667.263)	233.640.202.882
Thuế thu nhập cá nhân	2.130.426.924	23.732.334.147	(24.503.482.764)	1.359.278.307
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1.702.683.572.741	(1.136.796.596.741)	565.886.976.000
Các loại thuế khác	-	9.431.328.226	(2.931.807.501)	6.499.520.725
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>256.501.011.542</b>	<b>2.088.960.519.783</b>	<b>(1.505.991.409.411)</b>	<b>839.470.121.914</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Terra An Hưng	13.939.921.913	111.532.000.434
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	-	99.950.641.403
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Vlasta Sầm Sơn	197.572.569.229	88.394.571.133
Chi phí phát triển bất động sản Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	1.349.097.498	1.424.097.498
Chi phí hỗ trợ lãi suất	17.229.333.557	53.785.224.892
Chi phí lãi vay phải trả	40.661.280.956	98.330.120.532
Chi phí khác	44.399.691.729	27.236.640.373
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>315.151.894.882</b>	<b>480.653.296.265</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả	239.337.678.679	58.881.535.500
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	88.094.788.346	-
Chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	10.646.175.225	6.765.741.300
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>338.078.642.250</b>	<b>65.647.276.800</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (i)	74.000.000.000	74.000.000.000
Phải trả về giá trị tài sản trên đất cho Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (ii)	43.098.104.400	43.098.104.400
Kinh phí bảo trì Dự án	84.449.202.751	74.237.636.534
Các khoản phải trả, phải nộp khác	28.525.062.882	38.496.532.666
Phải trả khác các bên liên quan (thuyết minh số 32)	8.696.300.021	8.678.300.021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>238.768.670.054</b>	<b>238.510.573.621</b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cần Khương (iii)	-	384.000.000.000
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iv)	257.184.277.769	364.791.153.631
Phải trả khác	5.343.364.920	10.015.960.550
Phải trả khác các bên liên quan (thuyết minh số 32)	1.297.290.000	1.297.290.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>263.824.932.689</b>	<b>760.104.404.181</b>

- (i) Số dư tại 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu là khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một khu đất tại thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái với Công ty TNHH Joming.
- (ii) Số dư tại 31 tháng 12 năm 2023 là khoản phải trả cho Bộ Y tế đối với giá trị tài sản trên đất của Trường Đại học Y tế Công cộng liên quan đến Dự án Grandeur Palace Giảng Võ.
- (iii) Số dư tại 31 tháng 12 năm 2023 là khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH REQ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2020/NĐNT/REQ-VPI để đảm bảo thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cần Khương ở thành phố Cần Thơ.
- (iv) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 247,2 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**22. VAY**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Phát sinh trong kỳ		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	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 22.1)	122.142.795.566	122.142.795.566	147.409.518.419	119.661.470.009	149.890.843.976	149.890.843.976
Vay của đối tượng khác (Thuyết minh số 22.3)	77.400.000.000	77.400.000.000	22.000.000.000	70.500.000.000	28.900.000.000	28.900.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn (Thuyết minh số 22.2)	595.199.353.490	595.199.353.490	591.403.590.590	412.431.695.670	774.171.248.410	774.171.248.410
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn (Thuyết minh số 22.4)	-	-	402.981.832.373	-	402.981.832.373	402.981.832.373
	<b>794.742.149.056</b>	<b>794.742.149.056</b>	<b>1.163.794.941.382</b>	<b>602.593.165.679</b>	<b>1.355.943.924.759</b>	<b>1.355.943.924.759</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	1.956.890.611.924	1.956.890.611.924	1.437.209.332.925	947.591.435.790	2.446.508.509.059	2.446.508.509.059
Vay của đối tượng khác (Thuyết minh số 22.3)	550.000.000.000	550.000.000.000	33.950.000.000	-	583.950.000.000	583.950.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.4)	664.681.160.455	664.681.160.455	5.334.298.196	429.081.832.373	240.933.626.278	240.933.626.278
	<b>3.171.571.772.379</b>	<b>3.171.571.772.379</b>	<b>1.476.493.631.121</b>	<b>1.376.673.268.163</b>	<b>3.271.392.135.337</b>	<b>3.271.392.135.337</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.966.313.921.435</b>	<b>3.966.313.921.435</b>	<b>2.640.288.572.503</b>	<b>1.979.266.433.842</b>	<b>4.627.336.060.096</b>	<b>4.627.336.060.096</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng**

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	135.323.858.207	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2024. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(i)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	10.161.233.905	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2024. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(i); (ii)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	4.405.751.864	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2024. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.890.843.976</b>			

(i) Khoản vay được thế chấp bằng:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng**

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	794.863.391.340 50.000.000.000	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 5 năm 2028.	9,1% - 9,15%/năm.	(iii)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	520.581.758.665 35.879.000.000	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 12 năm 2028.	9,8%/năm – 11,6%/năm	(iii)
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Trần Duy Hưng	77.087.728.886	Gốc vay thanh toán 3 tháng một lần sau thời gian ân hạn gốc tới tháng 12 năm 2024. Lãi thanh toán hàng tháng	9,7%/năm – 10,1%/năm	(iv)
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	348.250.334.875	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 4 năm 2036. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	9,7%/năm – 11,9%/năm	(v)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	770.419.543.703 595.822.248.409	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 3 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng.	13,2%/năm	(vi)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	122.677.000.000 49.070.000.000	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 3 năm 2026. Lãi được thanh toán hàng tháng.	13,2%/năm	(vii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	500.000.000.000	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 12 năm 2028. Lãi được thanh toán hàng tháng.	13,5%/năm	(viii)
Ngân hàng thương mại cổ phần Bắc Á - Chi nhánh Hà Nội <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	86.800.000.000 43.400.000.001	Gốc vay được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 8 năm 2025. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	12,45%/năm	(ix)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.220.679.757.469</b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	774.171.248.410			
<i>Vay dài hạn</i>	2.446.508.509.059			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**22. VAY** (tiếp theo)

**22.2 Vay dài hạn ngân hàng** (tiếp theo)

- (iii) Đảm bảo bằng quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao số 6827/HĐ-UBND ký giữa UBND TP. Hồ Chí Minh và Liên danh Nhà đầu tư Dự án “Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức”, bao gồm toàn bộ các quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai được dùng để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao này, và phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái.
- (iv) Toàn bộ quyền tài sản liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp tại xã Đồng Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.
- (v) Tài sản đảm bảo bao gồm:
  - Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;
  - Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trên đất tại lô G2-B6 Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội;
  - 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;
  - 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 6.400.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba;
  - Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu du lịch căn hộ khách sạn Hồ Tây.
- (vi) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền tài sản thuộc Công ty liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang tại phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- (vii) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền tài sản thuộc Công ty, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán, cho thuê dài hạn tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang (Quyền phải thu) và một số tài sản khác.
- (viii) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản thuộc Công ty liên quan đến dự án Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng, chung cư, biệt thự cao cấp bán và cho thuê, khách sạn 5 sao và khu ẩm thực chợ đêm tại xã Hòa Bình và xã Thủy Đường, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.
- (ix) Tài sản đảm bảo là một số lô đất thuộc quyền sở hữu của Công ty tại xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.3 Vay đối tượng khác**

Khoản vay từ đối tác doanh nghiệp:

<i>Đối tượng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	28.900.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2024	9,30%	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.900.000.000</b>			
<b>Dài hạn</b>				
Công ty Thương mại Đầu tư Xây dựng Thành Lợi - TNHH	550.000.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 7 năm 2025.	8,50%	Tin chấp
Vay cá nhân	33.950.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 7 năm 2025.	8,50%	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>583.950.000.000</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

<i>Bên tư vấn phát hành</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	224.535.459.195	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%	(x)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	178.446.373.178	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%	15.125.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	240.933.626.278	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 thứ ba.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>643.915.458.651</b>			

*Trong đó:*

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	402.981.832.373
- Trái phiếu dài hạn	240.933.626.278

(x) Thẻ chấp bằng tài sản mà Công ty đã và sẽ sở hữu phát sinh từ và/hoặc liên quan đến khối đế công trình cao tầng thuộc Dự án The Terra An Hưng và 1.980.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**23. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI**

Vào ngày 1 tháng 11 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 690.000 trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 1 triệu VND/trái phiếu cho VIAC (No.1) Limited Partnership. Việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trên tổng giá trị 690 tỷ VND đã được phê duyệt theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 1904/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2021 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 0906/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 6 năm 2021.

Một số điều kiện và điều khoản quan trọng của trái phiếu chuyển đổi như sau:

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

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

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	690.000.000.000	690.000.000.000
Chi phí phát hành ban đầu	(1.302.228.818)	(1.302.228.818)
Cấu phần vốn chủ sở hữu ( <i>Thuyết minh số 24</i> )	<u>(90.496.534.831)</u>	<u>(90.496.534.831)</u>
Cấu phần nợ gốc ban đầu	<u>598.201.236.351</u>	<u>598.201.236.351</u>
Cộng: Giá trị lũy kế phần giá trị chiết khấu		
Số đầu năm	65.449.149.073	4.322.935.910
Lãi vay nhập gốc	36.225.000.000	34.500.000.000
Chi phí phát hành phân bổ trong kỳ	433.680.215	433.680.217
Chi phí lãi vay phân bổ trong kỳ	30.831.184.098	26.192.532.946
Số cuối năm	<u>132.939.013.386</u>	<u>65.449.149.073</u>
Cấu phần nợ gốc tại ngày cuối kỳ	<u><u>731.140.249.737</u></u>	<u><u>663.650.385.424</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**25.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ						Tổng cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
<b>Năm trước</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.199.997.800.000	90.496.534.831	15.177.859.740	7.588.929.869	878.794.718.679	202.388.728.864	3.394.444.571.983
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	539.690.100.341	(47.340.548.252)	492.349.552.089
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	219.998.370.000	-	-	-	(219.998.370.000)	-	-
- Mua thêm lợi ích từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(186.078.199.711)	(53.162.040.529)	(239.240.240.240)
- Góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	142.000.000.000	142.000.000.000
- Giảm khác	-	(18.099.306.966)	-	-	(12.747.920.682)	-	(30.847.227.648)
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>2.419.996.170.000</b>	<b>72.397.227.865</b>	<b>15.177.859.740</b>	<b>7.588.929.869</b>	<b>999.660.328.627</b>	<b>243.886.140.083</b>	<b>3.758.706.656.184</b>
<b>Năm nay</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	999.660.328.627	243.886.140.083	3.758.706.656.184
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	509.210.998.219	(45.953.103.180)	463.257.895.039
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	-	(241.999.617.000)	(767.577.903)	(242.767.194.903)
- Trích quỹ khen thưởng	-	-	-	-	(37.582.418)	(22.417.582)	(60.000.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	(20.096.045.517)	20.096.045.517	-
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>2.419.996.170.000</b>	<b>72.397.227.865</b>	<b>15.177.859.740</b>	<b>7.588.929.869</b>	<b>1.246.738.081.911</b>	<b>217.239.086.935</b>	<b>3.979.137.356.320</b>

(i) Ngày 6 tháng 2 năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc chi trả tạm ứng cổ tức năm 2022 bằng tiền mặt với tỷ lệ tạm ứng cổ tức cho các cổ đông hiện hữu là 10% (1 cổ phần được nhận 1.000 VND). Ngày đăng ký cổ đông hiện hữu cuối cùng: ngày 17 tháng 2 năm 2023. Thời gian tạm ứng cổ tức: ngày 27 tháng 2 năm 2023. Việc chi trả tạm ứng cổ tức trên đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty chấp thuận theo Nghị quyết số 2604/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**25.2 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 đồng	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.419.996.170.000</b>	<b>2.419.996.170.000</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 22*.

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	2.419.996.170.000	2.199.997.800.000
Phát hành thêm cổ phần	-	219.999.780.000
Số cuối kỳ	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>241.999.617.000</b>	<b>219.999.780.000</b>

**25.4 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ</b>		
- Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2022 (1.000 VND/1 cổ phiếu hiện hữu)	241.999.617.000	-
- Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021 (10 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu)	-	219.999.780.000

**25.5 Cổ phiếu**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**26. DOANH THU**

**26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>134.559.410.638</b>	<b>760.211.487.852</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	59.892.736.478	702.029.841.071
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	45.394.612.975	43.199.321.895
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	29.272.061.185	14.982.324.886
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>134.559.410.638</b>	<b>760.211.487.852</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	59.892.736.478	702.029.841.071
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ lưu trú	45.394.612.975	43.199.321.895
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ khác	29.272.061.185	14.982.324.886
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên liên quan (thuyết minh số 32)	39.600.000	26.362.727
Doanh thu đối với bên khác	134.519.810.638	760.185.125.125

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	25.001.696.607	29.907.615.100
Doanh thu tài chính khác	400.000	5.792.740.546
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.002.096.607</b>	<b>35.700.355.646</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng (*)	(61.336.246.271)	331.106.901.513
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú	24.952.614.941	24.999.425.714
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	22.211.301.845	22.862.607.761
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(14.172.329.485)</b>	<b>378.968.934.988</b>

(\*) Giá vốn kinh doanh bất động sản đã chuyển nhượng quý IV năm 2023 âm do Công ty hoàn nhập chi phí trích trước giá vốn dự án The Terra An Hưng.

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	102.269.859.384	55.655.883.276
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.453.846.613	1.453.846.613
Chi phí tài chính khác	744.316.480	(1.563.833.344)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>104.468.022.477</b>	<b>55.545.896.545</b>

**29. 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 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	723.612.878	54.296.651.612
Chi phí khác	580.127.180	2.494.801.396
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.303.740.058</b>	<b>56.791.453.008</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	24.463.722.520	56.010.553.650
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.172.997.887	3.324.962.320
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.021.307.184	708.175.223
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(3.034.057.931)	17.211.259.001
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.072.294.466	13.072.846.944
Chi phí bằng tiền khác	13.906.051.749	14.964.208.510
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.602.315.875</b>	<b>105.292.005.648</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>214.304.384</b>	<b>718.322.193</b>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	12.787.863	308.616.125
Các khoản khác	201.516.521	409.706.068
<b>Chi phí khác</b>	<b>3.764.617.716</b>	<b>656.549.944</b>
Chi phí tài trợ, ủng hộ	100.000.000	43.056.000
Chi phí khác	3.664.617.716	613.493.944
<b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC</b>	<b>(3.550.313.332)</b>	<b>61.772.249</b>

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**31.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.426.762.112	96.988.920.037
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(13.624.501.512)	(26.853.409.750)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(9.197.739.400)</b>	<b>70.135.510.287</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**31.1 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 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>15.776.102.848</b>	<b>203.372.790.421</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	3.155.220.570	40.674.558.084
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	22.576.111.629	9.992.285.708
Lỗ tính thuế các kỳ trước được chuyển trong năm	(4.226.821.394)	-
Chi phí không được trừ khác	640.470.689	231.402.143
Tạm nộp thuế TNDN theo cơ sở thuế	242.480.240	22.042.465.748
Điều chỉnh khác	2.076.910.851	417.694.960
Điều chỉnh theo quyết toán năm	(32.976.405.599)	(8.067.708.493)
Các điều chỉnh trên BCTC hợp nhất	(685.706.386)	4.844.812.137
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(9.197.739.400)</b>	<b>70.135.510.287</b>

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**31.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Thuế TNDN tạm nộp	3.672.060.241	23.421.802.665	(259.663.848)	19.119.282
Lợi nhuận chưa thực hiện	26.649.201.188	3.041.567.252	(131.085.103)	(1.568.603.230)
Dự phòng hàng tồn kho	54.156.717.477	25.921.382.519	(9.403.312.783)	(19.508.899.536)
Chênh lệch cơ sở thuế và kế toán của tài sản	6.951.111.111	5.888.000.000	(1.063.111.111)	-
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	-	368.666.450	-	-
	<b>91.429.090.017</b>	<b>58.641.418.886</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(10.265.985.499)	(14.728.422.054)	(1.085.383.898)	293.571.892
Chi phí lãi vay vốn hóa	(3.659.963.384)	(8.044.794.521)	-	-
Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	(5.844.471.989)	(12.010.708.808)	(1.681.944.769)	(6.088.598.158)
	<b>(19.770.420.872)</b>	<b>(34.783.925.383)</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>71.658.669.145</b>	<b>23.857.493.503</b>		
<b>(Thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>(13.624.501.512)</b>	<b>(26.853.409.750)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 346.660.445.818 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 102.629.466.117 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Đây là lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
2019	2024	15.465.020.054	-	-	15.465.020.054
2020	2025	1.429.804.258	-	-	1.429.804.258
2021	2026	21.869.768.987	10.587.131.260	-	11.282.637.727
2022	2027	48.850.990.120	12.824.550.986	-	36.026.439.134
2023	2028	282.456.544.645	-	-	282.456.544.645
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>370.072.128.064</b>	<b>23.411.682.246</b>	-	<b>346.660.445.818</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**31.5 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế trong Thuyết minh số 31.4 do không ước tính được chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai.

**32. 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 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Công ty liên kết	Góp vốn	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Công ty có ảnh hưởng đáng kể thông qua quan hệ gia đình	Doanh thu cung cấp dịch vụ Cho vay Thu hồi gốc vay Lãi cho vay	39.600.000 - 10.000.000.000 28.767.123	26.362.727 10.000.000.000 -

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Công ty có ảnh hưởng đáng kể thông qua quan hệ gia đình	Cung cấp dịch vụ	263.729.001	89.489.001
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>263.729.001</b>	<b>89.489.001</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (*)	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư	452.617.690.000	452.617.690.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên Hội đồng quản trị	Góp vốn hợp tác đầu tư	340.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>452.957.690.000</b>	<b>452.617.690.000</b>
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)</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	8.462.300.021	8.462.300.021
Hội đồng Quản trị		Phải trả thù lao	234.000.000	216.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>8.696.300.021</b>	<b>8.678.300.021</b>
<b>Các khoản phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)</b>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.297.290.000</b>	<b>1.297.290.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**32. 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

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	833.888.000	641.666.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch HĐQT	90.000.000	211.440.001
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT từ ngày 28 tháng 07 năm 2023/Phó Tổng giám đốc đến ngày 4 tháng 1 năm 2023	695.000.000	530.000.000
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	436.384.953	336.038.715
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT/Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	100.000.000	100.000.000
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc	578.305.040	442.478.780
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	77.565.000	77.565.000
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 3 tháng 4 năm 2023	-	428.998.190
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 4 tháng 1 năm 2023	545.000.000	-
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 3 tháng 4 năm 2023	545.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.901.142.993</b>	<b>2.768.186.686</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	509.210.998.219	539.690.100.341
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ</b>	<b>509.210.998.219</b>	<b>539.690.100.341</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	241.999.617	241.999.617
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>241.999.617</b>	<b>241.999.617</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
Lãi cơ bản	2.104	2.230
Lãi suy giảm	2.104	2.230

Trong năm 2022 và 2023, việc giả định thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu sang cổ phần phổ thông của Công ty có tác động suy giảm ngược làm tăng lãi trên cổ phiếu. Theo đó, Công ty và các công ty con không trình bày ảnh hưởng suy giảm lãi trên cổ phiếu đối với cổ phiếu phổ thông tiềm năng này.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**34. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG**

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

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 ước tính là 453,6 tỷ VND.

***Các cam kết về xây dựng khác***

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ký ngày 25 tháng 11 năm 2016 giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty, Công ty cổ phần đầu tư HNS Việt Nam và Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 247,7 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 2023. 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 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dưới 1 năm	7.260.553.936	6.786.924.160
Từ 1 - 5 năm	29.042.215.744	27.147.696.640
Trên 5 năm	492.033.748.091	478.257.397.442
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>528.336.517.771</b>	<b>512.192.018.242</b>

***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 17. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 72 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Ngày 03 tháng 01 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn, một công ty con của Công ty, cho một đối tác doanh nghiệp với giá phí là 750 tỷ. Kể từ ngày này, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn.

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



Nguyễn Văn Nam  
Người lập



Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 1 năm 2024