

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 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 riêng giữa niên độ	3 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 58

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 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 07 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 riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 26 tháng 01 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để thu thập đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 01 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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>3.746.229.608.948</b>	<b>2.816.328.095.091</b>
110	I. Tiền và tương đương tiền	4	134.792.488.623	140.427.642.567
111	1. Tiền		43.850.306.106	68.767.645.687
112	2. Các khoản tương đương tiền		90.942.182.517	71.659.996.880
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		103.055.000	38.375.797.155
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	103.055.000	38.375.797.155
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.707.546.212.602	1.396.339.875.729
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	6.1	84.218.252.615	100.104.150.176
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	12.236.804.200	11.481.931.206
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.123.123.456.121	800.838.720.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	520.824.857.232	507.913.678.604
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(32.857.157.566)	(23.998.604.257)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.874.105.320.851	1.215.564.324.320
141	1. Hàng tồn kho		1.881.508.026.244	1.222.967.029.713
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.402.705.393)	(7.402.705.393)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		29.682.531.872	25.620.455.320
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	3.565.510.769	12.530.399.234
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	16.726.500.705	4.139.535.688
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	9.390.520.398	8.950.520.398

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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>5.142.568.618.622</b>	<b>5.268.430.693.000</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>667.266.098.321</b>	<b>600.249.556.734</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	11.976.673.775	20.202.866.956
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	655.289.424.546	580.046.689.778
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>552.997.373.240</b>	<b>575.367.220.038</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	548.241.972.729	570.192.987.672
222	<i>Nguyên giá</i>		638.907.731.516	636.626.526.919
223	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		(90.665.758.787)	(66.433.539.247)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.755.400.511	5.174.232.366
228	<i>Nguyên giá</i>		7.866.152.682	7.334.599.491
229	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		(3.110.752.171)	(2.160.367.125)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>327.551.258.344</b>	<b>336.978.463.994</b>
231	1. Nguyên giá		350.461.975.442	348.433.822.544
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(22.910.717.098)	(11.455.358.550)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>438.510.624.800</b>	<b>439.079.726.667</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15.1	9.027.367.710	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.2	429.483.257.090	439.079.726.667
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>3.085.758.908.879</b>	<b>3.231.811.337.879</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	2.037.271.250.000	2.035.971.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.2	1.056.264.660.272	1.162.117.089.272
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.3	-	41.300.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	(7.777.001.393)	(7.777.001.393)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	200.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>70.484.355.038</b>	<b>84.944.387.688</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	60.759.595.278	78.606.796.646
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	9.724.759.760	6.337.591.042
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.888.798.227.570</b>	<b>8.084.758.788.091</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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>5.100.884.430.590</b>	<b>4.663.239.851.851</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.541.731.319.233</b>	<b>1.016.696.156.163</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	73.328.258.234	106.738.176.164
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	964.306.409.653	45.533.305.559
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	1.506.921.950	11.584.887.578
314	4. Phải trả người lao động		13.740.901.597	11.162.066.317
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	78.501.447.463	279.822.810.763
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.449.916.828	3.054.760.253
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	110.342.059.177	106.124.944.363
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	1.255.497.938.990	412.617.739.825
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.057.465.341	40.057.465.341
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.559.153.111.357</b>	<b>3.646.543.695.688</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	172.214.540.807	45.332.299.928
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	173.387.084.882	707.026.643.488
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	1.464.738.256.446	2.202.232.713.989
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	22	731.140.249.737	663.650.385.424
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	16.110.457.488	26.739.130.862
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		1.562.521.997	1.562.521.997
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.787.913.796.980</b>	<b>3.421.518.936.240</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>3.787.913.796.980</b>	<b>3.421.518.936.240</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 phối		1.272.753.609.506	906.358.748.766
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		664.359.131.766	421.596.122.700
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		608.394.477.740	484.762.626.066
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.888.798.227.570</b>	<b>8.084.758.788.091</b>

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 01 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH RIÊNG 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>	<b>24.1</b>	<b>85.955.253.458</b>	<b>94.856.717.999</b>	<b>330.093.480.049</b>	<b>960.237.059.524</b>
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-	-	-
10	<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>24.1</b>	<b>85.955.253.458</b>	<b>94.856.717.999</b>	<b>330.093.480.049</b>	<b>960.237.059.524</b>
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	25	(35.840.521.770)	63.190.212.825	99.898.785.077	690.021.741.044
20	<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>121.795.775.228</b>	<b>31.666.505.174</b>	<b>230.194.694.972</b>	<b>270.215.318.480</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	19.037.500.179	384.323.036.678	847.361.023.950	642.659.571.444
22	7. Chi phí tài chính	26	57.498.071.602	52.428.962.654	325.646.048.887	218.564.961.337
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		56.015.593.824	55.902.264.563	319.761.092.575	214.657.914.564
25	8. Chi phí bán hàng	27	668.631.074	3.143.818.617	4.437.273.173	42.935.916.541
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	47.189.552.501	37.397.698.394	147.980.390.005	166.413.992.225
30	<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>35.477.020.230</b>	<b>323.019.062.187</b>	<b>599.492.006.857</b>	<b>484.960.019.821</b>
31	11. Thu nhập khác	28	63.187.875	325.383.153	237.959.637	932.460.917
32	12. Chi phí khác	28	949.109.380	370.500.002	2.823.685.548	11.106.832.176
40	<b>13. Lợi nhuận khác</b>		<b>(885.921.505)</b>	<b>(45.116.849)</b>	<b>(2.585.725.911)</b>	<b>(10.174.371.259)</b>
50	<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>34.591.098.725</b>	<b>322.973.945.338</b>	<b>596.906.280.946</b>	<b>474.785.648.562</b>
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29.1	522.705.000	(7.244.184.945)	2.527.645.298	440.000.000
52	16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	29.1	(4.343.553.736)	(5.775.906.984)	(14.015.842.092)	(10.416.977.504)
60	<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>38.411.947.461</b>	<b>335.994.037.267</b>	<b>608.394.477.740</b>	<b>484.762.626.066</b>

Nguyễn Văn Nam  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 01 năm 2024

Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>596.906.280.946</b>	<b>474.785.648.562</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định		36.637.963.134	36.340.506.758
03	Các khoản dự phòng		8.858.553.309	16.838.691.407
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(835.742.901.196)	(642.611.816.647)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ)		325.529.070.986	221.051.996.213
08	<b>Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>132.188.967.179</b>	<b>106.405.026.293</b>
09	Giảm các khoản phải thu		49.342.343.645	92.454.028.395
10	(Tăng) hàng tồn kho		(659.157.048.539)	(683.083.812.840)
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải nộp)		256.175.909.697	(765.983.218.877)
12	Giảm chi phí trả trước		26.812.089.833	125.240.239.678
14	Tiền lãi vay đã trả		(208.127.294.626)	(245.047.154.738)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.444.940.298)	(1.497.216.786)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(405.209.973.109)</b>	<b>(1.371.512.108.875)</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		(11.022.763.346)	(211.238.852.294)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(831.900.000.000)	(880.714.517.155)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		509.050.742.155	160.926.272.874
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(311.846.801.672)	(462.189.534.821)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		408.800.000.000	103.750.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		769.441.815.602	581.793.349.793
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>532.522.992.739</b>	<b>(707.673.281.603)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		633.013.370.631	1.793.507.600.781
34	Tiền trả nợ gốc vay		(523.961.927.205)	(365.655.366.403)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(241.999.617.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(132.948.173.574)	1.427.852.234.378
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(5.635.153.944)	(651.333.156.100)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		140.427.642.567	791.760.798.667
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	134.792.488.623	140.427.642.567



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 01 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 thông thường là trong vòng 12 tháng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
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 còn cam kết góp vốn vào công ty con này.

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 26 tháng 01 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

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

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

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

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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



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

#### 3.10 Chi phí trả trước

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

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí trả 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.

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

##### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.13 Các khoản dự phòng

*Dự phòng chung*

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

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

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

#### 3.14 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 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 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 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 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

**3.18 Các bên liên quan**

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền mặt	3.762.954.413	2.192.534.819
Tiền gửi ngân hàng	40.087.351.693	66.575.110.868
Các khoản tương đương tiền (*)	90.942.182.517	71.659.996.880
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>134.792.488.623</b>	<b>140.427.642.567</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 thương mại với lãi suất từ 1,6%/năm đến 4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6%/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. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 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).

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

**6.1 Phải thu khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	11.627.039.257	14.193.408.415
Phải thu từ hoạt động khác	72.591.213.358	85.910.741.761
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	37.044.801.700	55.401.995.645
- Phải thu khách hàng khác	35.546.411.658	30.508.746.116
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.218.252.615</b>	<b>100.104.150.176</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	46.240.483.789	59.233.931.186
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	37.977.768.826	40.870.218.990
<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	(21.718.695.257)	(21.718.695.257)

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất Quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ	2.382.000.000	2.382.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng CGM	1.638.552.394	-
Các nhà cung cấp khác	8.216.251.806	9.099.931.206
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.236.804.200</b>	<b>11.481.931.206</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	-	8.200.000
<i>Trả trước cho các bên khác</i>	12.236.804.200	11.473.731.206
Dự phòng trả trước khó đòi	(999.712.600)	(999.712.600)

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu về cho vay các bên khác	597.523.456.121	729.238.720.000
- Công ty TNHH Đầu tư BĐS Hưng Phú	410.602.000.000	337.000.000.000
- Ông Nguyễn Hồng Phong	146.395.720.000	270.525.720.000
- Khác	40.525.736.121	121.713.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	525.600.000.000	71.600.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.123.123.456.121</b>	<b>800.838.720.000</b>

Các khoản cho vay tín chấp và có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 sẽ đáo hạn tháng 12 năm 2024, hưởng lãi suất 10%/năm – 13,5%/năm.

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

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Đặt cọc hợp tác đầu tư (*)	250.000.000.000	-	250.000.000.000	-
Lãi cho vay dự thu	103.281.272.295	-	69.428.000.917	-
Tạm ứng cho nhân viên	98.420.547.978	-	92.365.578.899	-
Ký quỹ thực hiện dự án	45.104.591.900	-	45.104.591.900	-
Tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	8.630.092.171	-	9.364.204.304	-
Phải thu khác	6.005.273.433	(10.138.749.709)	39.784.476.555	(1.280.196.400)
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	9.383.079.455	-	1.866.826.029	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>520.824.857.232</b>	<b>(10.138.749.709)</b>	<b>507.913.678.604</b>	<b>(1.280.196.400)</b>
<b>Dài hạn</b>				
Lãi cho vay dự thu	26.343.504.096	-	-	-
Phải thu về góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư (**)	16.000.000.000	-	12.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	11.120.958.785	-	11.460.958.785	-
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	601.824.961.665	-	556.585.730.993	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>655.289.424.546</b>	<b>-</b>	<b>580.046.689.778</b>	<b>-</b>

(\*) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2022/HĐHTĐT/VPI-REQ ký ngày 22 tháng 4 năm 2022 giữa Công ty và Công ty TNHH REQ để 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**9. NỢ XẤU**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình giao thông Hà Nội	11.111.191.000	-	11.111.191.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Khách hàng tổ chức số 1	8.858.553.309	-	-	-
Các đối tượng khác	2.887.413.257	-	2.887.413.257	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.857.157.566</b>	<b>-</b>	<b>23.998.604.257</b>	<b>-</b>

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

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

**10. 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 (**)	1.693.608.269.682	(7.402.705.393)	1.215.988.886.018	(7.402.705.393)
Hàng hóa (*)	186.799.508.551	-	330.001.095	-
Công cụ dụng cụ	818.911.783	-	954.813.637	-
Nguyên vật liệu	281.336.228	-	265.048.966	-
Thành phẩm	-	-	5.428.279.997	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.881.508.026.244</b>	<b>(7.402.705.393)</b>	<b>1.222.967.029.713</b>	<b>(7.402.705.393)</b>

(\*) Hàng hóa chủ yếu bao gồm bất động sản tại 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.

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

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	-
Các dự án khác	13.609.412.620	24.885.580.122
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.693.608.269.682</b>	<b>1.215.988.886.018</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.

Việc sử dụng hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 1.680 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại *Thuyết minh số 21*.

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

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	108.301.444	166.169.927
Khác	3.457.209.325	12.364.229.307
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.565.510.769</b>	<b>12.530.399.234</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ phục vụ khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây (i)	51.598.490.592	73.714.254.717
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	933.227.504	1.209.536.127
Khác	8.227.877.182	3.683.005.802
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.759.595.278</b>	<b>78.606.796.646</b>

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

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	494.401.123.038	44.957.808.829	23.139.459.091	3.695.591.243	70.432.544.718	636.626.526.919
- Mua trong kỳ	-	1.876.499.536	-	164.179.545	240.525.516	2.281.204.597
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	494.401.123.038	46.834.308.365	23.139.459.091	3.859.770.788	70.673.070.234	638.907.731.516
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	-	-	4.980.981.818	3.296.316.294	465.585.465	8.742.883.577
<b>Hao mòn lũy kế</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	33.424.465.367	6.724.352.596	11.093.038.346	3.348.503.376	11.843.179.562	66.433.539.247
- Khấu hao trong kỳ	11.050.581.432	3.448.460.789	3.083.360.481	128.373.261	6.521.443.577	24.232.219.540
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	44.475.046.799	10.172.813.385	14.176.398.827	3.476.876.637	18.364.623.139	90.665.758.787
<b>Giá trị còn lại</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	460.976.657.671	38.233.456.233	12.046.420.745	347.087.867	58.589.365.156	570.192.987.672
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	449.926.076.239	36.661.494.980	8.963.060.264	382.894.151	52.308.447.095	548.241.972.729

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 450 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại *Thuyết minh số 21*.

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

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	348.433.822.544
- Tăng khác	2.028.152.898
	<hr/>
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	350.461.975.442
	<hr/>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã khấu hao hết</i>	-
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	11.455.358.550
- Khấu hao trong kỳ	11.455.358.548
	<hr/>
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	22.910.717.098
	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	336.978.463.994
	<hr/>
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	327.551.258.344
	<hr/> <hr/>

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.

**14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 36 tỷ 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: 21,6 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10% (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.

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

**15. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 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
Dự án khu đô thị mới Văn Phú	9.027.367.710	9.027.367.710	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.027.367.710</b>	<b>9.027.367.710</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án Khu đô thị mới Cần Khương - thành phố Cần Thơ	307.108.065.245	305.825.480.558
Dự án Lộc Bình - tỉnh Thừa Thiên Huế	53.364.642.336	52.209.899.794
Các dự án khác	69.010.549.509	81.044.346.315
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>429.483.257.090</b>	<b>439.079.726.667</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại
Đầu tư vào công ty con (xem Thuyết minh 16.1)	2.037.271.250.000	-	2.037.271.250.000	2.035.971.250.000	-	2.035.971.250.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (xem Thuyết minh 16.2)	1.056.264.660.272	(7.777.001.393)	1.048.487.658.879	1.162.117.089.272	(7.777.001.393)	1.154.340.087.879
Đầu tư vào đơn vị khác (xem Thuyết minh 16.3)	-	-	-	41.300.000.000	-	41.300.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	200.000.000	-	200.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.093.535.910.272</b>	<b>(7.777.001.393)</b>	<b>3.085.758.908.879</b>	<b>3.239.588.339.272</b>	<b>(7.777.001.393)</b>	<b>3.231.811.337.879</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**16.1 Đầu tư vào các công ty con**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023				Ngày 31 tháng 12 năm 2022			
	Giá trị	Tỷ lệ	Tỷ lệ	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Tỷ lệ	Tỷ lệ
	hợp lý	lợi ích	biểu quyết		hợp lý	lợi ích	biểu quyết	
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	558.000.000.000	(i)	100,00%	100,00%	558.000.000.000	(i)	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	455.000.000.000	(i)	100,00%	100,00%	455.000.000.000	(i)	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	428.000.000.000	(i)	100,00%	100,00%	428.000.000.000	(i)	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	208.031.250.000	(i)	82,71%	82,71%	208.031.250.000	(i)	82,71%	82,71%
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	95.170.000.000	(i)	62,00%	62,00%	95.170.000.000	(i)	62,00%	62,00%
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	288.000.000.000	(i)	60,00%	60,00%	288.000.000.000	(i)	60,00%	60,00%
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	570.000.000	(i)	62,64%	70,00%	570.000.000	(i)	62,64%	70,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	4.500.000.000	(i)	100,00%	100,00%	3.200.000.000	(i)	100,00%	100,00%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.037.271.250.000</b>				<b>2.035.971.250.000</b>			

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**16.2 Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết**

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Logistics LSH	Lô B17 đường Ngọc Hân Công Chúa, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản	34,00	34,00	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 Đường 31 A, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Phù Chẩn, Thành phố Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Số 90 Đường Phan Trung, KP 7, Phường Tân Tiến, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	51,07	50,00	50,27	50,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, đường hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty TNHH 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
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

(\*) 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 tương đương 40% quyền biểu quyết tại công ty liên kết này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	-	(v)	278.006.400.000	-	(v)
Công ty Cổ phần Logistics LSH (i)	244.800.000.000	-	(v)	-	-	(v)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	187.500.000.000	(2.281.431.424)	(v)	187.500.000.000	(2.281.431.424)	(v)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	-	(v)	163.786.400.000	-	(v)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (ii)	90.000.000.000	(528.367.960)	(v)	75.000.000.000	(528.367.960)	(v)
Công ty TNHH BT Hà Đông (iii)	58.394.357.097	-	(v)	56.546.786.097	-	(v)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(4.967.202.009)	(v)	33.777.503.175	(4.967.202.009)	(v)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ (iv)	-	-	(v)	367.500.000.000	-	(v)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.056.264.660.272</b>	<b>(7.777.001.393)</b>		<b>1.162.117.089.272</b>	<b>(7.777.001.393)</b>	

- (i) Ngày 28 tháng 12 năm 2023, Công ty đã nhận chuyển nhượng 24.480.000 cổ phần phổ thông (chiếm tỷ lệ 34% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Logistics LSH từ Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn, một công ty con với giá phí là 244,8 tỷ;
- (ii) Trong năm 2023, Công ty đã góp thêm 15 tỷ VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland;
- (iii) Trong năm 2023, Công ty đã góp thêm 1,8 tỷ VND vào Công ty TNHH BT Hà Đông;
- (iv) Ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng 49% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ cho Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình, một công ty con với giá phí là 367,5 tỷ;
- (v) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

**16.3 Đầu tư vào đơn vị khác**

Ngày 27 tháng 7 năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng 10% vốn điều lệ của Công ty TNHH An Biên Golf and Resort cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn, một công ty con với giá phí là 41,3 tỷ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**17.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng CGM	44.605.524.297	39.368.927.378
Các nhà cung cấp khác	28.722.733.937	67.369.248.786
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>73.328.258.234</b>	<b>106.738.176.164</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>    Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>2.430.546.165</i>	<i>4.238.595.783</i>
<i>    Phải trả các bên khác</i>	<i>70.897.712.069</i>	<i>102.499.580.381</i>

**17.2 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>
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 The Terra An Hưng	748.599.555	1.633.886.703
Khách hàng khác trả tiền trước	-	2.084.254.706
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>964.306.409.653</b>	<b>45.533.305.559</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã bù trừ trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	4.139.535.688	45.015.379.953	(32.428.414.936)	16.726.500.705
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.950.520.398	440.000.000	-	9.390.520.398
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.090.056.086</b>	<b>45.455.379.953</b>	<b>(32.428.414.936)</b>	<b>26.117.021.103</b>
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	10.717.078.544	11.639.020.820	(22.356.099.364)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.527.645.298	(2.004.940.298)	522.705.000
Thuế thu nhập cá nhân	867.809.034	21.268.624.935	(21.152.217.020)	984.216.950
Thuê nhà đất và tiền thuê đất	-	183.100.000.000	(183.100.000.000)	-
Các loại thuế khác	-	2.899.760.382	(2.899.760.382)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.584.887.578</b>	<b>221.435.051.435</b>	<b>(231.513.017.064)</b>	<b>1.506.921.950</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<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 lãi vay phải trả	45.991.406.340	58.715.361.421
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
Chi phí phải trả khác	18.570.119.210	9.624.807.505
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.501.447.463</b>	<b>279.822.810.763</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>5.445.460.958</i>	<i>1.979.679.452</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên khác</i>	<i>73.055.986.505</i>	<i>277.843.131.311</i>
<b>Dài hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	88.094.788.346	-
Chi phí lãi vay phải trả	84.119.752.461	45.332.299.928
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>172.214.540.807</b>	<b>45.332.299.928</b>

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

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<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>		
Kinh phí bảo trì khối sàn thương mại dịch vụ và căn hộ cao tầng các Dự án	78.870.217.978	74.237.636.534
Nhận ký quỹ, ký cược	10.508.731.338	4.699.022.023
Nhận đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	4.823.870.000	4.828.320.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.442.939.840	13.681.665.785
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	8.696.300.021	8.678.300.021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.342.059.177</b>	<b>106.124.944.363</b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (i)	166.746.429.961	311.713.392.938
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương	-	384.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	5.343.364.921	10.015.960.550
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	1.297.290.000	1.297.290.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>173.387.084.882</b>	<b>707.026.643.488</b>

- (i) 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 hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 156,7 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VAY**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Phát sinh trong năm		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 21.1)	115.950.082.005	115.950.082.005	135.323.858.207	(115.950.082.005)	135.323.858.207	135.323.858.207
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	28.900.000.000	28.900.000.000	-		28.900.000.000	28.900.000.000
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.4)	-	-	402.981.832.373	-	402.981.832.373	402.981.832.373
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	182.767.657.820	182.767.657.820	505.524.590.590	-	688.292.248.410	688.292.248.410
Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 30)	85.000.000.000	85.000.000.000	-	(85.000.000.000)	-	-
	<b>412.617.739.825</b>	<b>412.617.739.825</b>	<b>1.043.830.281.170</b>	<b>(200.950.082.005)</b>	<b>1.255.497.938.990</b>	<b>1.255.497.938.990</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh 21.2)	987.551.553.534	987.551.553.534	463.739.512.424	(811.436.435.790)	639.854.630.168	639.854.630.168
Vay đối tượng khác (Thuyết minh 21.3)	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 21.4)	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>2.202.232.713.989</b>	<b>2.202.232.713.989</b>	<b>503.023.810.620</b>	<b>(1.240.518.268.163)</b>	<b>1.464.738.256.446</b>	<b>1.464.738.256.446</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.614.850.453.814</b>	<b>2.614.850.453.814</b>	<b>1.546.854.091.790</b>	<b>(1.441.468.350.168)</b>	<b>2.720.236.195.436</b>	<b>2.720.236.195.436</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VAY** (tiếp theo)

**21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn**

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
	(VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi		
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	135.323.858.207	Kỳ hạn trả gốc theo từng kế ước dao động từ 6 đến 12 tháng. Các kế ước đáo hạn tháng 12 năm 2024. Lãi được thanh toán hàng tháng.	9,15%	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>135.323.858.207</b>			

(i) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Một số tài sản gắn liền với đất tại Khu dịch vụ thương mại tầng 5-CT9, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VAY** (tiếp theo)

**21.2 Vay ngân hàng dài hạn**

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
	(VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi		
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	348.250.334.875	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 4 năm 2036. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	9,7% - 11,9%	(ii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	770.419.543.703	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 3 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng.	12,5% - 13,2%	(iii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	122.677.000.000	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 3 năm 2026. Lãi được thanh toán hàng tháng.	13,2%	(iv)
Ngân hàng thương mại cổ phần Bắc Á - Chi nhánh Hà Nội	86.800.000.000	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 8 năm 2025. Lãi được thanh toán 3 tháng/lần.	12,45%	(v)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.328.146.878.578</b>			
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả	688.292.248.410			
- Vay dài hạn	639.854.630.168			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VAY** (tiếp theo)

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

(ii) 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 thuộc dự án Khu hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, 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 được nắm giữ bởi bên thứ ba;
- Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu du lịch căn hộ khách sạn Hồ Tây.

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

(iv) 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VAY (tiếp theo)**

**21.3 Các khoản vay đối tượng khác**

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			
	(VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
<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.	9,3%	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.	8,5%	Tin chấp.
Vay cá nhân	33.950.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2025.	10,5%	Tin chấp.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>583.950.000.000</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VAY** (tiếp theo)

**21.4 Trái phiếu phát hành**

Bên tư vấn phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
	(VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi		
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.	10,30%	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	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.	10,30%	(vi)
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.	10,50%	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>			
<i>Trong đó:</i>				
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	402.981.832.373			
- Trái phiếu dài hạn	240.933.626.278			

(vi) Đảm bảo bởi tài sản mà Công ty đã và sẽ sở hữu phát sinh từ và/hoặc liên quan đến khối để 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 RIÊNG 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. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI**

Vào ngày 1 tháng 11 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 690.000 trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 1 triệu VND/trái phiếu cho Công ty VIAC (No.1) Limited Partnership. Việc phát hành 690 tỷ VND trái phiếu chuyển đổi 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 trả vào thời điểm trái phiếu được mua lại;
- Nhà đầu tư có quyền chuyển đổi toàn bộ Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần của Công ty vào thời điểm đáo hạn;
- Giá chuyển đổi là 35.000 VND/cổ phần chuyển đổi và được điều chỉnh theo quy định tại Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu.

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

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
		<i>Đơn vị tính: VND</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 23</i> )	<u>(90.496.534.831)</u>	<u>(90.496.534.831)</u>
Cấu phần nợ gốc ghi nhận ban đầu	<u>598.201.236.351</u>	<u>598.201.236.351</u>
 <i>Cộng:</i> Giá trị lũy kế chi phí lãi vay và chi phí phát hành		
Số đầu kỳ	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	<u>30.831.184.098</u>	<u>26.192.532.946</u>
Số cuối kỳ	<u>132.939.013.386</u>	<u>65.449.149.073</u>
Cấu phần nợ gốc tại ngày cuối kỳ	<u>731.140.249.737</u>	<u>663.650.385.424</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>						
Ngày 1 tháng 1 năm 2022	2.199.997.800.000	90.496.534.831	15.177.859.740	7.588.929.869	654.342.413.382	2.967.603.537.822
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	484.762.626.066	484.762.626.066
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	219.998.370.000	-	-	-	(219.998.370.000)	-
- Giảm khác	-	(18.099.306.966)	-	-	(12.747.920.682)	(30.847.227.648)
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	906.358.748.766	3.421.518.936.240
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>						
Ngày 1 tháng 1 năm 2023	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	906.358.748.766	3.421.518.936.240
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	608.394.477.740	608.394.477.740
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	-	(241.999.617.000)	(241.999.617.000)
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.272.753.609.506	3.787.913.796.980

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
<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	-	219.998.370.000
Số cuối kỳ	<u>2.419.996.170.000</u>	<u>2.419.996.170.000</u>

**23.4 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 RIÊNG 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. DOANH THU**

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

	<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 doanh thu</b>	<b>85.955.253.458</b>	<b>94.856.717.999</b>
<i>Trong đó:</i>		
Kinh doanh bất động sản	7.279.102.413	1.787.632.190
Cung cấp dịch vụ lưu trú	45.394.612.975	43.199.321.895
Cung cấp dịch vụ khác	33.281.538.070	49.869.763.914
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>85.955.253.458</b>	<b>94.856.717.999</b>
<i>Trong đó:</i>		
Kinh doanh bất động sản	7.279.102.413	1.787.632.190
Cung cấp dịch vụ lưu trú	45.394.612.975	43.199.321.895
Cung cấp dịch vụ khác	33.281.538.070	49.869.763.914
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	64.153.538.249	54.301.625.518
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	21.801.715.209	40.555.092.481

**24.2 Doanh thu hoạt động 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>
Lãi tiền gửi, cho vay	19.037.100.179	14.323.036.678
Lợi nhuận được chia (i)	-	370.000.000.000
Khác	400.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.037.500.179</b>	<b>384.323.036.678</b>

(i) Cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 30*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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 (*)	(90.613.258.363)	1.564.290.392
Giá vốn của dịch vụ lưu trú	24.952.614.941	24.999.425.714
Giá vốn của dịch vụ khác	29.820.121.652	36.626.496.719
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(35.840.521.770)</b>	<b>63.190.212.825</b>

(\*) Giá vốn kinh doanh bất động sản đã chuyển nhượng giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 âm do Công ty hoàn nhập chi phí trích trước giá vốn dự án The Terra An Hưng.

**26. 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	56.015.593.824	55.902.264.563
Chi phí phát hành trái phiếu	1.453.846.613	1.453.846.613
Chi phí tài chính khác	28.631.165	(4.927.148.522)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>57.498.071.602</b>	<b>52.428.962.654</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 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 lương nhân viên bán hàng	524.627.463	801.043.724
Chi phí hoa hồng môi giới	40.604.867	2.348.750
Chi phí khác	103.398.744	2.340.426.143
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>668.631.074</b>	<b>3.143.818.617</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	6.791.176.931	13.602.806.141
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.920.476.202	2.761.183.569
Chi phí khấu hao tài sản cố định	125.070.044	(1.518.532.603)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.947.241.857	9.973.379.718
Chi phí bằng tiền khác	13.405.587.467	12.578.861.569
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.189.552.501</b>	<b>37.397.698.394</b>



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

**28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 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>		
Thu phạt vi phạm hợp đồng	12.787.863	308.616.125
Thu nhập khác	50.400.012	16.767.028
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63.187.875</b>	<b>325.383.153</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí tài trợ, ủng hộ	100.000.000	-
Chi phí khác	849.109.380	370.500.002
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>949.109.380</b>	<b>370.500.002</b>

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**29.1 Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 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	522.705.000	(7.244.184.945)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(4.343.553.736)	(5.775.906.984)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(3.820.848.736)</b>	<b>(13.020.091.929)</b>

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	34.591.098.725	322.973.945.338
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	6.918.219.745	64.594.789.068
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	22.544.530.861	8.576.299.325
Lỗ được chuyển	(4.226.821.394)	-
Điều chỉnh theo quyết toán năm	(31.132.923.369)	-
Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN	-	(74.000.000.000)
Các khoản điều chỉnh khác	2.076.145.421	(12.191.180.322)
<b>Chi phí thuế TNDN năm</b>	<b>(3.820.848.736)</b>	<b>(13.020.091.929)</b>

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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>
	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Thuế TNDN tạm nộp	2.773.648.649	449.591.042	(513.113.958)	19.119.282
Chi phí tư vấn	6.951.111.111	5.888.000.000	(1.063.111.111)	-
	<b>9.724.759.760</b>	<b>6.337.591.042</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 trái phiếu chuyển đổi	(5.844.471.989)	(12.010.708.808)	(1.681.944.769)	(6.088.598.158)
	<b>(16.110.457.488)</b>	<b>(26.739.130.862)</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(6.385.697.728)</b>	<b>(20.401.539.820)</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</b>			<b>(4.343.553.736)</b>	<b>(5.775.906.984)</b>

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

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

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

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế phát sinh từ các hoạt động khác với tổng giá trị là 134.546.481.361 VND (31 tháng 12 năm 2022: 42.957.934.025 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Kỳ phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến cuối kỳ này	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
Năm 2021	2026	10.587.131.260	10.587.131.260	-	-
Năm 2022	2027	32.370.802.765	10.546.975.708	-	21.823.827.057
Năm 2023 (*)	2028	112.722.654.303	-	-	112.722.654.303
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>155.680.588.328</b>	<b>21.134.106.968</b>	<b>-</b>	<b>134.546.481.361</b>

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

**29.5 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 theo Thuyết minh số 29.4 do không ước tính được chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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 CP 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.

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<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>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.700.155.878	1.043.825.150
		Thu hồi gốc vay	9.600.000.000	-
		Lãi cho vay	121.041.096	9.041.096
		Mua dịch vụ	440.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	271.221.781	174.249.090
		Cho vay	23.000.000.000	94.700.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	42.100.000.000
		Lãi cho vay	2.054.498.630	1.627.360.275
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.564.575.462	299.383.600
		Trả nợ gốc vay	-	17.700.000.000
		Lãi đi vay	-	298.717.808
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	51.884.000	164.270.000
		Mua dịch vụ	246.727.578	1.128.533.025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	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
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lãi đi vay	-	953.630.137
		Cho vay	-	9.000.000.000
		Đi vay	-	85.000.000.000
		Lãi cho vay	-	152.753.425
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.965.344.088	38.747.302.823
		Chuyển tiền mua cổ phần	244.800.000.000	-
		Lợi nhuận được chia	-	370.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	208.934.000	99.699.091
		Mua dịch vụ	451.400.000	-
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Cho vay	450.000.000.000	-
		Lãi cho vay	572.054.795	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	2.192.600.000	41.207.903.988
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	Doanh thu cung cấp dịch vụ	39.600.000	26.362.727
	đáng kể	Cho vay	-	10.000.000.000
	thông qua	Thu hồi gốc vay	10.000.000.000	-
	quan hệ	Lãi cho vay	28.767.123	77.671.233
	gia đình			

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

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

Ngoại trừ các khoản vay bên liên quan, số dư các khoản phải thu, cho vay, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 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 RIÊNG 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. 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:

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>Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 6.1)</b>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	37.044.801.700	55.401.995.645
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	38.613.601	924.726.001
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.770.694.433	1.590.034.857
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	5.339.123.030	698.649.682
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	875.115.503	419.367.000
Công ty CP Đầu tư và QL khách sạn Văn Phú	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	908.406.521	109.669.000
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>46.240.483.789</b>	<b>59.233.931.186</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</b>				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Tạm ứng theo hợp đồng tư vấn	-	8.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>8.200.000</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	75.600.000.000	52.600.000.000
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Phải thu về cho vay	-	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Phải thu về cho vay (**)	450.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Công ty có ảnh hưởng đáng kể thông qua quan hệ gia đình	Phải thu về cho vay	-	10.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>525.600.000.000</b>	<b>71.600.000.000</b>

(\*) Khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất từ 10%/năm - 13,5%/năm và đáo hạn vào tháng 08 và tháng 11 năm 2024.

(\*\*) Khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất 11,6%/năm và đáo hạn vào tháng 12 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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: (tiếp theo)

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>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Lãi cho vay	9.041.097	9.041.096
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Lãi cho vay	8.801.983.563	1.627.360.275
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lãi cho vay	-	152.753.425
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Lãi cho vay	572.054.795	-
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Công ty có ảnh hưởng đáng kể thông qua quan hệ gia đình	Lãi cho vay	-	77.671.233
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>9.383.079.455</b>	<b>1.866.826.029</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư (i)	352.617.690.000	352.617.690.000
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	148.867.271.665	103.968.040.993
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư (iii)	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên HĐQT	Góp vốn hợp tác đầu tư	340.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>601.824.961.665</b>	<b>556.585.730.993</b>

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



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

**30. 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: (tiếp theo)

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>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)</b>				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Phải trả chi phí quản lý các dự án	780.554.078	4.238.595.783
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	540.348.387	-
Công ty CP Đầu tư và QL khách sạn Văn Phú	Công ty con	Phải trả chi phí tư vấn giám sát vận hành	1.109.643.700	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.430.546.165</b>	<b>4.238.595.783</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Lãi vay phải trả	695.516.438	864.816.438
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Lãi vay phải trả	161.232.877	161.232.877
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	Công ty con	Lãi vay phải trả	4.588.711.643	953.630.137
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>5.445.460.958</b>	<b>1.979.679.452</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	8.462.300.021	8.462.300.021
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		Phải trả thù lao	234.000.000	216.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>8.696.300.021</b>	<b>8.678.300.021</b>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên HĐQT	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>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>				
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	85.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>85.000.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		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 RIÊNG 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. CÁC CAM KẾT**

***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 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 2024. 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 về đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay***

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

***Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên cho thuê***

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dưới 1 năm	2.226.008.688	2.226.008.688
Từ 1 - 5 năm	7.110.056.768	7.865.856.552
Trên 5 năm	3.974.670.000	5.444.878.904
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.310.735.456</b>	<b>15.536.744.144</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 16.2*. 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 75,63 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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.

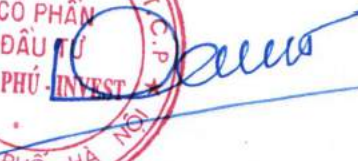
Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty



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 01 năm 2024