

Số: 61...../2024/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 22 tháng 03 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- Công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2023 và văn bản giải trình của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://www.vanphu.vn/bao-cao-tai-chinh> mục Quan hệ cổ đông vào ngày 22/03/2024.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2023
- Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2023
- Văn bản giải trình BCTC kiểm toán năm 2023

Người được ủy quyền công bố thông tin
Kế toán trưởng



Trần Mỹ Yên

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính 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
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 59

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc


Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 12301309/E-66922756-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

10/11

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Nguyễn Văn Nam
Người lập

Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

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



Nguyễn Văn Nam
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng




Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Nguyễn Văn Nam
Người lập

Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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:

<i>STT</i>	<i>Tên Công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
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 các công ty con này với giá trị là 7,63 tỷ VND.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.10 *Hợp nhất kinh doanh*

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

3.11 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

3.12 *Các khoản đầu tư tài chính*

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

3.13 Chi phí đi vay

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

3.16 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

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

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư

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

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

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.20 Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

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

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

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

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

3.22 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

6.1 Phải thu khách hàng

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

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

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

6.1 Phải thu khách hàng (tiếp theo)

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

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

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

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

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

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

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

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Vlasta Sầm Sơn (iv)	88.571.191.249	357.960.720.872
Dự án The Terra Hào Nam	14.460.364.971	14.060.222.040
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	9.188.451.359	25.583.959.995
Dự án The Terra An Hưng	-	5.428.279.997
TỔNG CỘNG	112.220.007.579	403.033.182.904

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

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

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

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

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Tổng cộng

Nguyên giá:

Số đầu năm	745.194.257.506
- Tăng trong kỳ	2.150.000.000
- Điều chỉnh giá trị quyết toán XDCB	2.045.027.134
Số cuối năm	<u>749.389.284.640</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	11.455.358.550
- Khấu hao trong kỳ	21.321.979.840
Số cuối năm	<u>32.777.338.390</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>733.738.898.956</u>
Số cuối năm	<u>716.611.946.250</u>

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

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

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

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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

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

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

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

15.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

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

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

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

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

- (i) Trong năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc góp thêm vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland với giá trị 15 tỷ VND tương ứng với 1.500.000 cổ phần theo Nghị quyết số 102023 ngày 15 tháng 10 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland.
- (ii) Ngày 12 tháng 1 năm 2023, Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn, công ty con của Công ty đã nhận chuyển nhượng 24.480.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Logistics LSH, tương đương 34% vốn cổ phần từ một cá nhân với số tiền 244,8 tỷ VND.
- (iii) Trong năm 2023, Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, công ty con của Công ty đã hoàn thành góp vốn vào Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB với số tiền là 10 tỷ VND.

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

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

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

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã bù trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18.084.712.728	75.487.874.033	(56.316.128.681)	37.256.458.080
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.586.795.258	440.000.000	(636.274.860)	9.390.520.398
Các loại thuế khác	229.861.066	718.574.523	(397.899.652)	550.535.937
TỔNG CỘNG	27.901.369.052	76.646.448.556	(57.350.303.193)	47.197.514.415
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	194.955.581.555	217.875.788.334	(181.055.921.440)	231.775.448.449
Thuế giá trị gia tăng	59.415.003.064	131.697.993.690	(160.768.855.142)	30.344.141.612
Thuế thu nhập cá nhân	2.130.426.923	23.550.622.907	(24.516.506.323)	1.164.543.507
Tiền đầu giá quyền sử dụng đất	-	1.702.813.895.025	(1.136.926.919.025)	565.886.976.000
Các loại thuế khác	-	11.631.124.890	(5.131.604.166)	6.499.520.724
TỔNG CỘNG	256.501.011.542	2.087.569.424.846	(1.508.399.806.096)	835.670.630.292

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

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

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

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	20.038.890.895	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	4.329.307.151	3.054.760.253
TỔNG CỘNG	24.368.198.046	3.054.760.253

21. PHẢI TRẢ KHÁC

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

- (i) Số dư tại 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu là khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một khu đất tại thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á với Công ty TNHH Joming.
- (ii) Đây là khoản phải trả cho Bộ Y tế đối với giá trị tài sản trên đất của Trường Đại học Y tế Công cộng liên quan đến Dự án Grandeur Palace Giảng Võ.
- (iii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu là các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 247 tỷ .

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

22. VAY

Đơn vị tính: VND

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

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

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

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

(i) Khoản vay được thế chấp bằng:

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

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

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

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

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

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

- (iii) Đảm bảo bằng quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao số 6827/HĐ-UBND ký giữa UBND TP. Hồ Chí Minh và Liên danh Nhà đầu tư Dự án “Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức”, bao gồm toàn bộ các quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai được dùng để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao này, và phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái.
- (iv) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền sử dụng đất, quyền tài sản thuộc Công ty liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp tại xã Đồng Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.
- (v) Tài sản đảm bảo bao gồm:
 - Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
 - Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trên đất tại lô G2-B6 thuộc Dự án Khu đô thị hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
 - Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là Khu dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tại tòa CT9 thuộc Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
 - Quyền tài sản của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho thuê tòa 1 và khoán thu tòa 2 dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây;
 - Quyền sở hữu 6.400.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba;
 - Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu du lịch căn hộ khách sạn Hồ Tây.
- (vi) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền tài sản thuộc Công ty liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang tại phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- (vii) Tài sản đảm bảo bao gồm:
 - Quyền tài sản phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, Tỉnh Bắc Giang;
 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, Tỉnh Bắc Giang;
 - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán, cho thuê dài hạn tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, Tỉnh Bắc Giang (Quyền phải thu).
- (viii) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản thuộc công ty liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng, chung cư, biệt thự cao cấp bán và cho thuê, khách sạn 5 sao và khu ẩm thực chợ đêm tại xã Hòa Bình và xã Thủy Đường, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.
- (ix) Tài sản đảm bảo là một số lô đất thuộc quyền sở hữu của Công ty tại xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

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

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Vay đối tượng khác

Các khoản vay tín chấp từ đối tác doanh nghiệp

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

22.4 Trái phiếu phát hành

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

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

22. VAY (tiếp theo)

22.5 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

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

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

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp từ cổ đồng	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
TỔNG CỘNG	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000

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

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

Đơn vị tính: VND

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

24.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

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

24.5 Cổ phiếu

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

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

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	110.322.873.853	100.379.596.957
Lãi bán khoán đầu tư	-	30.617.644.436
Doanh thu tài chính khác	21.556.786	47.760.832
TỔNG CỘNG	110.344.430.639	131.045.002.225

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

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

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

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

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

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

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

32. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<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 Cổ Phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn Văn Phú	Công ty con

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Bên liên quan khác từ ngày 4 tháng 1 năm 2023	Phải thu cung cấp dịch vụ	263.729.001	-
TỔNG CỘNG			263.729.001	-
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Đặt cọc hợp tác đầu tư (i)	452.617.690.000	452.617.690.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên hội đồng quản trị	Đặt cọc hợp tác đầu tư	340.000.000	-
TỔNG CỘNG			452.957.690.000	452.617.690.000
(i) Các khoản đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng.				
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	8.462.300.021	8.462.300.021
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		Phải trả thù lao	234.000.000	216.000.000
TỔNG CỘNG			8.696.300.021	8.678.300.021
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000
TỔNG CỘNG			1.297.290.000	1.297.290.000

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

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

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: VND

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

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

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

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

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

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

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

34. THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Dịch vụ lưu trú	Các hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày					
Doanh thu					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.896.621.722.599	153.327.381.779	102.136.401.384	-	2.152.085.505.762
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	92.865.188.298	(92.865.188.298)	-
Tổng doanh thu thuần	1.896.621.722.599	153.327.381.779	195.001.589.682	(92.865.188.298)	2.152.085.505.762
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	822.007.109.173	20.529.490.481	(41.989.055.594)	-	800.547.544.060
Thu nhập không phân bổ (*)					(165.022.900.024)
Lợi nhuận thuần trước thuế					635.524.644.036
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(143.175.091.947)
Lợi nhuận thuần sau thuế					492.349.552.089
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	4.505.787.298.311	645.126.658.894	56.912.354.764	-	5.207.826.311.969
Tài sản không phân bổ (**)					5.888.164.045.280
Tổng tài sản					11.095.990.357.249
Công nợ bộ phận	2.091.132.229.415	31.332.825.486	9.504.331.753	-	2.131.969.386.654
Công nợ không phân bổ (***)					5.205.314.314.410
Tổng công nợ					7.337.283.701.064

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

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

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

Các cam kết về xây dựng khác

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

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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	7.404.010.912	7.332.888.484
Từ 1 - 5 năm	29.616.043.648	29.331.553.936
Trên 5 năm	497.150.380.235	501.946.568.787
TỔNG CỘNG	534.170.434.795	538.611.011.207

Cam kết đầu tư góp vốn

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	2.226.008.688	3.731.862.480
Từ 1 - 5 năm	7.110.056.768	7.865.856.552
Trên 5 năm	3.974.670.000	5.444.878.904
TỔNG CỘNG	13.310.735.456	17.042.597.936

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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



Nguyễn Văn Nam
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2024

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn