

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng

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



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	2 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 61

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Hoạt động kinh doanh chính trong 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	
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Chủ tịch	
Ông Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch	bỏ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2023
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	bỏ 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	bỏ nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2023
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	bỏ 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 pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty 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 RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 22 tháng 3 năm 2024.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 12301309/E-66922756

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) được lập ngày 22 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

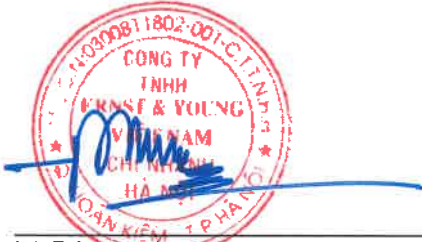
Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do 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 riêng 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 riêng.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

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



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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		3.746.767.157.447	2.816.328.095.091
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	135.495.634.558	140.427.642.567
111	1. Tiền		44.553.452.041	68.767.645.687
112	2. Các khoản tương đương tiền		90.942.182.517	71.659.996.880
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	103.055.000	38.375.797.155
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		103.055.000	38.375.797.155
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.714.083.411.877	1.396.339.875.729
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	6.1	79.386.733.794	100.104.150.176
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	12.459.563.511	11.481.931.206
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.123.123.456.121	800.838.720.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	523.112.262.708	507.913.678.604
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(23.998.604.257)	(23.998.604.257)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.867.199.130.973	1.215.564.324.320
141	1. Hàng tồn kho		1.874.601.836.366	1.222.967.029.713
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.402.705.393)	(7.402.705.393)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		29.885.925.039	25.620.455.320
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	3.552.510.769	12.530.399.234
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	16.942.893.872	4.139.535.688
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	9.390.520.398	8.950.520.398

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		5.135.125.617.297	5.268.430.693.000
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		656.145.139.536	600.249.556.734
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	644.168.465.761	580.046.689.778
220	II. Tài sản cố định		552.997.373.240	575.367.220.038
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	548.241.972.729	570.192.987.672
222	Nguyên giá		638.907.731.516	636.626.526.919
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(90.665.758.787)	(66.433.539.247)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.755.400.511	5.174.232.366
228	Nguyên giá		7.866.152.682	7.334.599.491
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.110.752.171)	(2.160.367.125)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	327.568.132.580	336.978.463.994
231	1. Nguyên giá		350.478.849.678	348.433.822.544
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(22.910.717.098)	(11.455.358.550)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		443.715.329.792	439.079.726.667
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15.1	15.232.610.937	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.2	428.482.718.855	439.079.726.667
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	3.085.758.908.879	3.231.811.337.879
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	2.037.271.250.000	2.035.971.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.2	1.056.264.660.272	1.162.117.089.272
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	41.300.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	(7.777.001.393)	(7.777.001.393)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	200.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		68.940.733.270	84.944.387.688
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	58.847.521.773	78.606.796.646
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	10.093.211.497	6.337.591.042
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.881.892.774.744	8.084.758.788.091

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		5.095.267.434.863	4.663.239.851.851
310	I. Nợ ngắn hạn		3.267.254.573.243	1.016.696.156.163
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	73.551.017.545	106.738.176.164
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	964.306.409.653	45.533.305.559
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	1.143.477.543	11.584.887.578
314	4. Phải trả người lao động		8.036.861.322	11.162.066.317
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	79.499.539.683	279.822.810.763
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.329.307.151	3.054.760.253
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	109.692.306.278	106.124.944.363
320	8. Vay ngắn hạn	21	1.986.638.188.727	412.617.739.825
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.057.465.341	40.057.465.341
330	II. Nợ dài hạn		1.828.012.861.620	3.646.543.695.688
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	172.214.540.807	45.332.299.928
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	173.387.084.882	707.026.643.488
338	3. Vay dài hạn	21	1.464.738.256.446	2.202.232.713.989
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	21	-	663.650.385.424
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	16.110.457.488	26.739.130.862
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		1.562.521.997	1.562.521.997

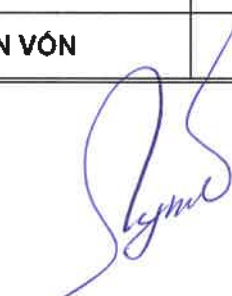
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.786.625.339.881	3.421.518.936.240
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	3.786.625.339.881	3.421.518.936.240
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		1.271.465.152.407	906.358.748.766
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		664.359.131.766	421.596.122.700
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		607.106.020.641	484.762.626.066
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.881.892.774.744	8.084.758.788.091



Nguyễn Văn Nam
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

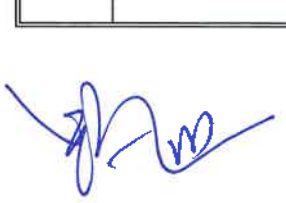
Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	23.1	326.405.736.338	960.237.059.524
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	326.405.736.338	960.237.059.524
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(96.975.259.365)	(690.021.741.044)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		229.430.476.973	270.215.318.480
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	847.382.180.736	642.659.571.444
22	7. Chi phí tài chính	25	(325.711.028.425)	(218.564.961.337)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(319.761.092.575)	(214.657.914.564)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(4.401.375.728)	(42.935.916.541)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(148.865.155.535)	(166.413.992.225)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		597.835.098.021	484.960.019.821
31	11. Thu nhập khác		237.959.637	932.460.917
32	12. Chi phí khác		(2.823.685.548)	(11.106.832.176)
40	13. Lỗ khác		(2.585.725.911)	(10.174.371.259)
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		595.249.372.110	474.785.648.562
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(2.527.645.298)	(440.000.000)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.1	14.384.293.829	10.416.977.504
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		607.106.020.641	484.762.626.066



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 RIÊNG
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 trước thuế		595.249.372.110	474.785.648.562
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		36.637.963.134	36.340.506.758
03	Các khoản dự phòng		-	16.838.691.407
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(835.742.501.196)	(642.611.816.647)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	25	325.529.070.986	221.051.996.213
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		121.673.905.034	106.405.026.293
09	Giảm các khoản phải thu		52.463.318.559	92.454.028.395
10	Tăng hàng tồn kho		(665.021.159.131)	(683.083.812.840)
11	Giảm các khoản phải trả		(319.351.793.239)	(765.983.218.877)
12	Giảm chi phí trả trước		28.737.163.338	125.240.239.678
14	Tiền lãi vay đã trả		(361.790.273.033)	(245.047.154.738)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.444.940.298)	(1.497.216.786)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.145.733.778.770)	(1.371.512.108.875)
	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		(10.030.055.077)	(211.238.852.294)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(831.900.000.000)	(880.714.517.155)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		548.088.006.034	160.926.272.874
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(311.846.801.672)	(462.189.534.821)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.108.800.000.000	103.750.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		779.638.795.050	581.793.349.793
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		1.282.749.944.335	(707.673.281.603)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		633.013.370.631	1.793.507.600.781
34	Tiền trả nợ gốc vay		(532.961.927.205)	(365.655.366.403)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(241.999.617.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(141.948.173.574)	1.427.852.234.378
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(4.932.008.009)	(651.333.156.100)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		140.427.642.567	791.760.798.667
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	135.495.634.558	140.427.642.567



Nguyễn Văn Nam
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng




Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 thông thường là trong vòng 12 tháng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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, đầu giá bất động sản
6	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	82,89%	95%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	100%	100%	Thôn 3, Xã Quảng Hùng, Thành phố Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú

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

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty còn cam kết góp vốn vào công ty con này với giá trị là 3,63 tỷ VND.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 22 tháng 3 năm 2024.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 năm.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.14 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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 riêng giữa niên độ.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng.

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

3.18 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty 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 chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty 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 30.

3.19 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	3.737.954.413	2.192.534.819
Tiền gửi ngân hàng (*)	40.087.351.693	66.575.110.868
Tiền đang chuyển	728.145.935	-
Các khoản tương đương tiền (**)	90.942.182.517	71.659.996.880
TỔNG CỘNG	135.495.634.558	140.427.642.567

(*) 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 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 thương mại với lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6%/năm). Trong đó, 78,5 tỷ VND tiền gửi là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

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 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,4%/năm đến 5,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 5,1%/năm đến 6%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

6.1 Phải thu của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	11.627.039.257	14.193.408.415
Phải thu từ hoạt động khác	67.759.694.537	85.910.741.761
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	33.380.799.051	55.401.995.645
- Phải thu khách hàng khác	34.378.895.486	30.508.746.116
TỔNG CỘNG	79.386.733.794	100.104.150.176
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	42.257.720.580	59.144.442.185
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	37.129.013.214	40.959.707.991
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	(21.718.695.257)	(21.718.695.257)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất Quận Bình Thủy	2.382.000.000	2.382.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Long Nguyên	1.644.800.000	1.644.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	1.638.552.394	-
Công ty Cổ phần Quản lý công trình Đô Thị Bắc Giang	1.280.000.000	1.280.000.000
Các nhà cung cấp khác	5.514.211.117	6.175.131.206
TỔNG CỘNG	12.459.563.511	11.481.931.206
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	-	8.200.000
<i>Trả trước cho các bên khác</i>	12.459.563.511	11.473.731.206
Dự phòng trả trước khó đòi	(999.712.600)	(999.712.600)

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay các bên khác	597.523.456.121	739.238.720.000
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	410.602.000.000	337.000.000.000
- Ông Nguyễn Hồng Phong	146.395.720.000	270.525.720.000
- Các đối tượng khác	40.525.736.121	131.713.000.000
Phải thu về cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	525.600.000.000	61.600.000.000
TỔNG CỘNG	1.123.123.456.121	800.838.720.000

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 – 13,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 10%/năm – 13,5%/năm).

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Đặc cọc hợp tác đầu tư (*)	250.000.000.000	-	250.000.000.000	-
Lãi cho vay dự thu	103.281.272.295	-	69.505.672.150	-
Tạm ứng để phục vụ phát triển các dự án	98.445.547.978	-	92.365.578.899	-
Tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	8.630.092.171	-	9.364.204.304	-
Phải thu khác	53.372.270.809	(1.280.196.400)	84.889.068.455	(1.280.196.400)
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	9.383.079.455	-	1.789.154.796	-
TỔNG CỘNG	523.112.262.708	(1.280.196.400)	507.913.678.604	(1.280.196.400)
Dài hạn				
Lãi cho vay dự thu	26.343.504.096	-	-	-
Phải thu về góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư (**)	16.000.000.000	-	12.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	-	-	11.120.958.785	-
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	601.824.961.665	-	556.925.730.993	-
TỔNG CỘNG	644.168.465.761	-	580.046.689.778	-

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình giao thông Hà Nội	11.111.191.000	-	11.111.191.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Các đối tượng khác	2.887.413.257	-	2.887.413.257	-
TỔNG CỘNG	23.998.604.257	-	23.998.604.257	-

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.686.702.079.804	(7.402.705.393)	1.215.988.886.018	(7.402.705.393)
Hàng hóa	186.799.508.551	-	330.001.095	-
Công cụ dụng cụ	820.152.483	-	954.813.637	-
Nguyên liệu, vật liệu	280.095.528	-	265.048.966	-
Thành phẩm	-	-	5.428.279.997	-
TỔNG CỘNG	1.874.601.836.366	(7.402.705.393)	1.222.967.029.713	(7.402.705.393)

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án The Terra Bắc Giang (i)	1.477.500.952.629	1.191.103.305.896
Dự án Song Khê – Nội Hoàng (ii)	201.796.957.782	-
Các dự án khác	7.404.169.393	24.885.580.122
TỔNG CỘNG	1.686.702.079.804	1.215.988.886.018

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

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

Việc sử dụng hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 1.679 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại *Thuyết minh số 21*.

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

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 truyền thông quảng cáo	414.991.446	9.647.250.379
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	108.301.444	166.169.927
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.029.217.879	2.716.978.928
TỔNG CỘNG	3.552.510.769	12.530.399.234
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
Chi phí hoa hồng môi giới	1.303.197.070	662.194.716
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	942.269.164	1.209.536.127
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.003.564.947	3.020.811.086
TỔNG CỘNG	58.847.521.773	78.606.796.646

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	494.401.123.038	44.957.808.829	23.139.459.091	3.695.591.243	70.432.544.718	636.626.526.919
- Mua trong năm	-	1.876.499.536	-	164.179.545	240.525.516	2.281.204.597
Số cuối năm	494.401.123.038	46.834.308.365	23.139.459.091	3.859.770.788	70.673.070.234	638.907.731.516
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	4.980.981.818	3.296.316.294	465.585.465	8.742.883.577
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	33.424.465.367	6.724.352.596	11.093.038.346	3.348.503.376	11.843.179.562	66.433.539.247
- Khấu hao trong năm	11.050.581.432	3.448.460.789	3.083.360.481	128.373.261	6.521.443.577	24.232.219.540
Số cuối năm	44.475.046.799	10.172.813.385	14.176.398.827	3.476.876.637	18.364.623.139	90.665.758.787
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	460.976.657.671	38.233.456.233	12.046.420.745	347.087.867	58.589.365.156	570.192.987.672
Số cuối năm	449.926.076.239	36.661.494.980	8.963.060.264	382.894.151	52.308.447.095	548.241.972.729

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

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc thiết bị</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	348.433.822.544
- Điều chỉnh giá trị quyết toán XDCB	2.045.027.134
Số cuối năm	<u>350.478.849.678</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	11.455.358.550
- Khấu hao trong kỳ	11.455.358.548
Số cuối năm	<u>22.910.717.098</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>336.978.463.994</u>
Số cuối năm	<u>327.568.132.580</u>

Trong bất động sản đầu tư, 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 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 khoản vay của Công ty được trình bày tại *Thuyết minh số 21*.

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 136,96 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 95,9 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10% (2022: 9,3%) 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 kỳ của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Dự án khu đô thị mới Văn Phú	9.027.367.710	9.027.367.710	-	-
Các dự án khác	6.205.243.227	6.205.243.227	-	-
TỔNG CỘNG	15.232.610.937	15.232.610.937	-	-

15.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương – thành phố Cần Thơ	307.108.065.245
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	53.346.933.242	52.209.899.794
Các dự án khác	68.027.720.368	81.044.346.315
TỔNG CỘNG	428.482.718.855	439.079.726.667

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

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	2.037.271.250.000	-	2.037.271.250.000	2.035.971.250.000	-	2.035.971.250.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 16.2)	1.056.264.660.272	(7.777.001.393)	1.048.487.658.879	1.162.117.089.272	(7.777.001.393)	1.154.340.087.879
Đầu tư vào đơn vị khác (*)	-	-	-	41.300.000.000	-	41.300.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	200.000.000	-	200.000.000
TỔNG CỘNG	3.093.535.910.272	(7.777.001.393)	3.085.758.908.879	3.239.588.339.272	(7.777.001.393)	3.231.811.337.879

(*) Trong năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH An Biên Golf & Resort cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn, công ty con của Công ty với giá chuyển nhượng là 41,3 tỷ VND.

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

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

16.1 Đầu tư vào các công ty con

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	558.000.000.000	(ii)	100%	100%	558.000.000.000	(ii)	100%	100%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	455.000.000.000	(ii)	100%	100%	455.000.000.000	(ii)	100%	100%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	428.000.000.000	(ii)	100%	100%	428.000.000.000	(ii)	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	208.031.250.000	(ii)	82,71%	82,71%	208.031.250.000	(ii)	82,71%	82,71%
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	95.170.000.000	(ii)	62%	62%	95.170.000.000	(ii)	62%	62%
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	288.000.000.000	(ii)	60%	60%	288.000.000.000	(ii)	60%	60%
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	570.000.000	(ii)	62,64%	70%	570.000.000	(ii)	62,64%	70%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (i)	4.500.000.000	(ii)	47,37%	100%	3.200.000.000	(ii)	96,96%	100%
TỔNG CỘNG	2.037.271.250.000				2.035.971.250.000			

- (i) Trong năm 2023, Công ty đã tiến hành góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú với giá trị là 1,3 tỷ VND. 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.
- (ii) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý các khoản đầu tư này do chưa có đủ các thông tin cần thiết.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Cổ phần Logistics LSH (i)	244.800.000.000	-	(*)	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	-	(*)	278.006.400.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	187.500.000.000	(2.281.431.424)	(*)	187.500.000.000	(2.281.431.424)	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	163.786.400.000	-	(*)	163.786.400.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (ii)	90.000.000.000	(528.367.960)	(*)	75.000.000.000	(528.367.960)	(*)
Công ty TNHH BT Hà Đông (iii)	58.394.357.097	-	(*)	56.546.786.097	-	(*)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(4.967.202.009)	(*)	33.777.503.175	(4.967.202.009)	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ (iv)	-	-	(*)	367.500.000.000	-	(*)
TỔNG CỘNG	1.056.264.660.272	(7.777.001.393)		1.162.117.089.272	(7.777.001.393)	

(i) Trong năm 2023, Công ty đã nhận chuyển nhượng 24.480.000 cổ phần tương đương 34% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Logistics LSH từ Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn, công ty con của Công ty với giá phí là 244,8 tỷ VND;

(ii) Trong năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc góp thêm 15 tỷ VND tương đương với 1.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland;

(iii) Trong năm 2023, Công ty đã góp thêm 1,85 tỷ VND vào Công ty TNHH BT Hà Đông;

(iv) Trong năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ cho Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình, công ty con của Công ty với giá chuyển nhượng là 367,5 tỷ VND.

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

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

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị	
	(đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	44.605.524.297	39.368.927.378
Công ty Cổ phần Đầu tư CIC	6.241.935.411	6.241.935.411
Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	-	9.196.945.532
Các nhà cung cấp khác	22.703.557.837	51.930.367.843
TỔNG CỘNG	73.551.017.545	106.738.176.164
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		
<i>(Thuyết minh số 29)</i>	2.430.546.165	4.238.595.783
<i>Phải trả các bên khác</i>	71.120.471.380	102.499.580.381

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chuyển nhượng phần vốn góp công ty con (*)	700.000.000.000	-
Dự án The Terra Bắc Giang	263.557.810.098	41.815.164.150
Dự án The Terra An Hưng	748.599.555	1.633.886.703
Các dự án khác	-	2.084.254.706
TỔNG CỘNG	964.306.409.653	45.533.305.559

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

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	10.717.078.544	11.639.020.820	(22.356.099.364)	-
Thuế thu nhập cá nhân	867.809.034	20.878.624.347	(21.152.217.020)	594.216.361
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.527.645.298	(2.004.940.298)	522.705.000
Tiền đầu giá đất	-	183.100.000.000	(183.100.000.000)	-
Các loại thuế khác	-	2.926.316.564	(2.899.760.382)	26.556.182
TỔNG CỘNG	11.584.887.578	221.071.607.029	(231.513.017.064)	1.143.477.543
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã bù trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	4.139.535.688	44.936.753.622	(32.133.395.438)	16.942.893.872
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.950.520.398	440.000.000	-	9.390.520.398
TỔNG CỘNG	13.090.056.086	45.376.753.622	(32.133.395.438)	26.333.414.270

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn			
Chi phí lãi vay phải trả	45.991.406.340	58.715.361.421	
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Terra An Hưng	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	
Chi phí phải trả khác	19.207.036.885	9.624.807.505	
TỔNG CỘNG	79.499.539.683	279.822.810.763	
<i>Trong đó:</i>			
- Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	5.445.460.958	1.979.679.452	
- Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên khác	74.054.078.725	277.843.131.311	
Dài hạn			
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	88.094.788.346	-	
Chi phí lãi vay phải trả	84.119.752.461	45.332.299.928	
TỔNG CỘNG	172.214.540.807	45.332.299.928	

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì khối sàn thương mại dịch vụ và căn hộ cao tầng các dự án	78.870.217.978	74.237.636.534
Nhận ký quỹ, ký cược	10.508.731.338	4.699.022.023
Nhận đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	4.823.870.000	4.828.320.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.793.186.941	13.681.665.785
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	8.696.300.021	8.678.300.021
TỔNG CỘNG	<u>109.692.306.278</u>	<u>106.124.944.363</u>
Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (i)	166.746.429.961	311.713.392.938
Nhận ký quỹ, ký cược	5.343.364.921	10.015.960.550
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương	-	384.000.000.000
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.297.290.000	1.297.290.000
TỔNG CỘNG	<u>173.387.084.882</u>	<u>707.026.643.488</u>

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

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

21. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		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 ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	115.950.082.005	115.950.082.005	135.323.858.207	(115.950.082.005)	135.323.858.207	135.323.858.207
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	28.900.000.000	28.900.000.000	-	-	28.900.000.000	28.900.000.000
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.4)	-	-	402.981.832.373	-	402.981.832.373	402.981.832.373
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	182.767.657.820	182.767.657.820	688.292.248.410	(182.767.657.820)	688.292.248.410	688.292.248.410
Trái phiếu chuyển đổi đến hạn trả (Thuyết minh số 21.5)	-	-	731.140.249.737	-	731.140.249.737	731.140.249.737
Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 29)	85.000.000.000	85.000.000.000	-	(85.000.000.000)	-	-
	412.617.739.825	412.617.739.825	1.957.738.188.727	(383.717.739.825)	1.986.638.188.727	1.986.638.188.727
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	987.551.553.534	987.551.553.534	463.739.512.424	(811.436.435.790)	639.854.630.168	639.854.630.168
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	550.000.000.000	550.000.000.000	33.950.000.000	-	583.950.000.000	583.950.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.4)	664.681.160.455	664.681.160.455	5.334.298.196	(429.081.832.373)	240.933.626.278	240.933.626.278
	2.202.232.713.989	2.202.232.713.989	503.023.810.620	(1.240.518.268.163)	1.464.738.256.446	1.464.738.256.446
TỔNG CỘNG	2.614.850.453.814	2.614.850.453.814	2.460.761.999.347	(1.624.236.007.988)	3.451.376.445.173	3.451.376.445.173

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

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

(i) Tài sản đảm bảo bao gồm:

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

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	770.419.543.703	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 3 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng.	12,5% - 13,2%	(ii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>595.822.248.410</i>			
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	348.250.334.875	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 4 năm 2036. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	9,7% - 11,9%	(iii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	122.677.000.000	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 3 năm 2026. Lãi được thanh toán hàng tháng.	13,2%	(iv)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>49.070.000.000</i>			
Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Hà Nội	86.800.000.000	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 8 năm 2025. Lãi được thanh toán 3 tháng/lần.	12,45%	(v)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>43.400.000.000</i>			
TỔNG CỘNG	<u>1.328.146.878.578</u>			
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả	688.292.248.410			
- Vay dài hạn	639.854.630.168			

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

- (ii) 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 nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang tại phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- (iii) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên 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 khoản thu tòa 2 dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây;
 - Quyền sở hữu 6.400.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba;
 - Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây.
- (iv) 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).
- (v) Tài sản đảm bảo là một số lô đất thuộc quyền sở hữu của Công ty tại xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

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

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Các khoản vay đối tượng khác

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

	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
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%	Tin chấp.
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%	Tin chấp.
Các cá nhân	33.950.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2025.	10,5%	Tin chấp.
TỔNG CỘNG	583.950.000.000			

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

21. VAY (tiếp theo)

21.4 Trái phiếu phát hành

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

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

21. VAY (tiếp theo)

21.5 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 Công ty VIAC (No.1) Limited Partnership. Một số điều kiện và điều khoản quan trọng của trái phiếu chuyển đổi như sau:

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

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

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
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	654.342.413.382	2.967.603.537.822
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	484.762.626.066	484.762.626.066
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	219.998.370.000	-	-	-	(219.998.370.000)	-
- Giảm khác	-	(18.099.306.966)	-	-	(12.747.920.682)	(30.847.227.648)
Số cuối năm	<u>2.419.996.170.000</u>	<u>72.397.227.865</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>906.358.748.766</u>	<u>3.421.518.936.240</u>
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	906.358.748.766	3.421.518.936.240
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	607.106.020.641	607.106.020.641
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	-	(241.999.617.000)	(241.999.617.000)
Số cuối năm	<u>2.419.996.170.000</u>	<u>72.397.227.865</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>1.271.465.152.407</u>	<u>3.786.625.339.881</u>

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	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

22.4 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 từ nguồn lợi nhuận năm 2021 (1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu)	-	219.998.370.000
Cổ tức trả bằng tiền từ nguồn lợi nhuận năm 2022 (1.000 VND/cổ phiếu)	241.999.617.000	-

22.5 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	326.405.736.338	960.237.059.524
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7.279.102.413	652.204.810.711
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	173.707.023.247	153.327.381.779
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	145.419.610.678	154.704.867.034
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	326.405.736.338	960.237.059.524
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7.279.102.413	652.204.810.711
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	173.707.023.247	153.327.381.779
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	145.419.610.678	154.704.867.034
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	222.511.729.799	885.895.648.134
Doanh thu đối với các bên liên quan	103.894.006.539	74.341.411.390

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức và lợi nhuận được chia (i)	760.291.015.108	570.000.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	87.069.608.842	42.051.816.647
Lãi từ chuyển nhượng cổ phiếu và phần vốn góp	-	30.560.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	21.556.786	47.754.797
TỔNG CỘNG	847.382.180.736	642.659.571.444

(i) Cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 29*.

24. 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	(90.268.958.054)	464.852.783.921
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú	95.196.163.055	91.357.219.804
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	92.048.054.364	133.811.737.319
TỔNG CỘNG	96.975.259.365	690.021.741.044

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

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	319.761.092.575	214.657.914.564
Chi phí phát hành trái phiếu	5.767.978.411	6.394.081.649
Dự phòng các khoản đầu tư	-	2.884.782.010
Hoàn nhập chi phí trả nợ trước hạn	-	(5.400.000.000)
Chi phí tài chính khác	181.957.439	28.183.114
TỔNG CỘNG	325.711.028.425	218.564.961.337

26. 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 lương nhân viên bán hàng	2.831.039.236	4.655.948.534
Chi phí hoa hồng môi giới	128.558.363	27.974.699.578
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	606.194.857	4.529.877.309
Chi phí khác	835.583.272	5.775.391.120
TỔNG CỘNG	4.401.375.728	42.935.916.541
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	33.828.904.433	33.271.506.053
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.050.386.689	12.688.210.189
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.030.917.011	1.112.375.766
Chi phí quản lý khách sạn	27.409.863.989	25.217.201.944
Trích lập dự phòng	-	12.391.387.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.914.982.777	52.509.574.885
Chi phí khác	32.630.100.636	29.223.735.988
TỔNG CỘNG	148.865.155.535	166.413.992.225

27. 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	380.071.345.023	858.080.949.122
Chi phí nhân công	89.490.151.498	82.765.595.651
Chi phí khấu hao	36.637.963.134	36.340.506.758
Chi phí dịch vụ mua ngoài	184.043.785.102	252.325.069.030
Chi phí khác	40.516.070.597	55.847.683.721
TỔNG CỘNG	730.759.315.354	1.285.359.804.282

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.333.648.649	440.000.000
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	193.996.649	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(14.384.293.829)</u>	<u>(10.416.977.504)</u>
TỔNG CỘNG	<u>(11.856.648.531)</u>	<u>(9.976.977.504)</u>

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	595.249.372.110	474.785.648.562
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	119.049.874.422	94.957.129.712
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	22.596.275.650	6.474.160.553
Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN	(152.058.203.022)	(114.000.000.000)
Lỗ năm trước chuyển sang	(4.544.327.247)	-
Các khoản điều chỉnh khác	<u>3.099.731.666</u>	<u>2.591.732.231</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>(11.856.648.531)</u>	<u>(9.976.977.504)</u>

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	2.773.648.649	449.591.042	2.324.057.607	420.880.718
Chi phí tư vấn	7.319.562.848	5.888.000.000	1.431.562.848	5.888.000.000
	10.093.211.497	6.337.591.042		
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
	(16.110.457.488)	(26.739.130.862)		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	(6.017.245.991)	(20.401.539.820)		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			14.384.293.829	10.416.977.504

28.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế phát sinh từ các hoạt động khác với tổng giá trị là 133.217.676.040 VND (31 tháng 12 năm 2022: 42.957.934.025 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

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
2021	2026	10.587.131.260	(10.587.131.260)	-	-
2022	2027	32.370.802.765	(12.134.504.975)	-	20.236.297.790
2023 (*)	2028	112.981.378.250	-	-	112.981.378.250
TỔNG CỘNG		155.939.312.275	(22.721.636.235)	-	133.217.676.040

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

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

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

29. 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 16.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con	Thu hồi gốc cho vay	9.600.000.000	47.000.000.000
		Cho vay	9.600.000.000	-
		Lợi nhuận được chia	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Mua cổ phần bổ sung	-	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Cho vay	23.000.000.000	52.600.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con	Lợi nhuận được chia	712.500.000.000	530.000.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	94.196.890.527	67.799.019.278
		Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần Logistics LSH	244.800.000.000	-
		Chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty TNHH An Biên Golf and Resort	41.300.000.000	-
		Mua hàng hóa	144.012.077.276	-

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

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 Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Đi vay	-	85.000.000.000
		Lợi nhuận được chia	6.000.000.000	40.000.000.000
		Cho vay	-	9.000.000.000
		Góp vốn	-	8.000.000.000
		Trả nợ gốc đi vay	76.000.000.000	-
		Chuyển nhượng phần vốn góp Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	367.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	44.899.230.672	142.005.634.821
		Góp vốn bằng khoản phải thu	-	198.000.000.000
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Cho vay	450.000.000.000	-
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	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, cho vay và đi vay với các bên liên quan được thực hiện theo cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoại trừ các khoản đi vay và cho vay, số dư các khoản phải thu và 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 đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

29. 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:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	33.380.799.051	55.401.995.645
Các bên liên quan khác	Bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	8.876.921.529	3.742.446.540
TỔNG CỘNG			42.257.720.580	59.144.442.185
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Tạm ứng hợp đồng tư vấn	-	8.200.000
TỔNG CỘNG			-	8.200.000
Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	75.600.000.000	52.600.000.000
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Phải thu về cho vay	-	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	450.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			525.600.000.000	61.600.000.000

(*) Khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất từ 10%/năm đến 13,5%/năm và đáo hạn vào tháng 12 năm 2024.

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	8.801.983.563	1.627.360.275
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	581.095.892	161.794.521
TỔNG CỘNG			9.383.079.455	1.789.154.796

Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)

Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư (i)	352.617.690.000	352.617.690.000
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con	Vốn góp theo huy động để thực hiện đầu tư (ii)	148.867.271.665	103.968.040.993
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư (iii)	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên HĐQT	Góp vốn hợp tác đầu tư	340.000.000	340.000.000
TỔNG CỘNG			601.824.961.665	556.925.730.993

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	780.554.078	4.238.595.783
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	540.348.387	-
Công ty CP Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	1.109.643.700	-
TỔNG CỘNG			2.430.546.165	4.238.595.783
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Lãi vay phải trả	695.516.438	864.816.438
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Lãi vay phải trả	161.232.877	161.232.877
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lãi vay phải trả	4.588.711.643	953.630.137
TỔNG CỘNG			5.445.460.958	1.979.679.452
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	8.462.300.021	8.462.300.021
Hội đồng quản trị		Phải trả thù lao	234.000.000	216.000.000
TỔNG CỘNG			8.696.300.021	8.678.300.021
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)				
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
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	85.000.000.000
TỔNG CỘNG			-	85.000.000.000

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

29. 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 03 tháng 04 năm 2023	501.731.192	1.776.659.124
TỔNG CỘNG		13.160.559.671	11.162.521.324

30. 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 bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

30. 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:

Đơn vị tính: VND

	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Dịch vụ lưu trú</i>	<i>Các hoạt động khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Doanh thu thuần	7.279.102.413	173.707.023.247	145.419.610.678	326.405.736.338
Kết quả				
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	90.074.718.410	30.468.164.945	(44.378.937.645)	76.163.945.710
Thu nhập không phân bổ (*)				519.085.426.400
Lợi nhuận thuần trước thuế				595.249.372.110
Thuế thu nhập doanh nghiệp				11.856.648.531
Lợi nhuận thuần sau thuế				607.106.020.641
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	3.245.879.627.120	597.688.263.853	396.985.906.494	4.240.553.797.467
Tài sản không phân bổ (**)				4.641.338.977.277
Tổng tài sản				8.881.892.774.744
Công nợ bộ phận	690.976.574.399	20.581.789.868	717.499.925.712	1.429.058.289.979
Công nợ không phân bổ (***)				3.666.209.144.884
Tổng công nợ				5.095.267.434.863
Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Doanh thu thuần	652.204.810.711	153.327.381.779	154.704.867.034	960.237.059.524
Kết quả				
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	89.210.770.326	20.529.490.481	(48.874.851.093)	60.865.409.714
Thu nhập không phân bổ (*)				413.920.238.848
Lợi nhuận thuần trước thuế				474.785.648.562
Thuế thu nhập doanh nghiệp				9.976.977.504
Lợi nhuận thuần sau thuế				484.762.626.066
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	2.360.910.113.667	646.050.182.657	404.108.072.286	3.411.068.368.610
Tài sản không phân bổ (**)				4.673.690.419.481
Tổng tài sản				8.084.758.788.091
Công nợ bộ phận	1.031.273.564.159	31.332.825.486	10.828.627.323	1.073.435.016.968
Công nợ không phân bổ (***)				3.589.804.834.883
Tổng công nợ				4.663.239.851.851

(*) Thu nhập không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác và chi phí khác.

(**) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn, tài sản dùng chung cho các hoạt động, 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, quỹ khen thưởng, phúc lợi, chi phí phải trả, một số khoản phải trả khác, thuế thu nhập hoãn lại phải trả và một số các khoản vay và trái phiếu chuyển đổi.

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

31. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 592,21 tỷ VND.

Các cam kết về xây dựng

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 249,8 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 331,7 tỷ VND).

Cam kết thuê đất và thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	7.387.012.936	7.332.888.484
Từ 1 - 5 năm	29.548.051.744	29.331.553.936
Trên 5 năm	496.544.119.091	501.946.568.787
TỔNG CỘNG	533.479.183.771	538.611.011.207

Cam kết về đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay

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



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

31. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	2.226.008.688	2.226.008.688
Từ 1 - 5 năm	7.110.056.768	7.865.856.552
Trên 5 năm	3.974.670.000	5.444.878.904
TỔNG CỘNG	13.310.735.456	15.536.744.144

Cam kết đầu tư góp vốn

Công ty có cam kết góp vốn tại một số công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.2. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 75,63 tỷ VND.

32. 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 31 tháng 1 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 riêng 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