



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VĂN PHÚ – INVEST  
VAN PHU – INVEST INVESTMENT  
JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom – Happiness

Số: ...56.../2025/CBTT-VPI

No.:...56.../2025/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2025

Hanoi, March 30, 2025

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State Securities Commission  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh/ Hochiminh Stock Exchanges  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/Hanoi Stock Exchange

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

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

### 2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

- Công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest.  
*Disclosure of the 2024 Audited Financial Statements of Van Phu – Invest Investment Joint Stock Company*

### 3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> mục Báo cáo tài chính vào ngày 30./03/2025.

*This information was published on the company's website <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> under the Financial Report section on 30./03/2025*

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

*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

#### Nơi nhận:

#### Recipients:

- Như trên;
- Lưu VT;

#### Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024.  
*Audited Separate and Consolidated Financial Statements for 2024*
- Văn bản giải trình Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024.  
*Explanation Document for the Audited Separate and Consolidated Financial Statements for 2024.*

Người được ủy quyền công bố thông tin  
Person authorized to disclose information

Kế toán trưởng  
Chief Accountant  
  
Trần Mỹ Yến

# **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 2024



**Shape the future  
with confidence**

# 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 2024



# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 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 - 60



# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 26 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 4 tháng 12 năm 2024.

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
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong 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	
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2025
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2025

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Ông Lâm Hoàng Đăng được người đại diện pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy Ủy quyền của Công ty số 37/GUQ-VPI ngày 3 tháng 6 năm 2024.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam 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 2024.

### 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 2024, 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. 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 2024 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 28 tháng 3 năm 2025.



# 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 28 tháng 3 năm 2025





Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Fax: +84 28 3824 5250  
ey.com

Số tham chiếu: 12301309/E-68410558-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.







Shape the future  
with confidence

### 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 2024, 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



Lê Đức Thường  
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 28 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.502.850.640.575</b>	<b>3.746.767.157.447</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>445.543.340.188</b>	<b>135.495.634.558</b>
111	1. Tiền		137.615.200.236	44.553.452.041
112	2. Các khoản tương đương tiền		307.928.139.952	90.942.182.517
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>106.603.556</b>	<b>103.055.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		106.603.556	103.055.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.196.562.395.067</b>	<b>1.714.083.411.877</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	6.1	151.192.256.925	79.386.733.794
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	12.322.510.458	12.459.563.511
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	544.076.736.121	1.123.123.456.121
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	514.614.295.820	523.112.262.708
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(25.643.404.257)	(23.998.604.257)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>857.613.198.404</b>	<b>1.867.199.130.973</b>
141	1. Hàng tồn kho		865.015.903.797	1.874.601.836.366
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.402.705.393)	(7.402.705.393)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.025.103.360</b>	<b>29.885.925.039</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.940.758.938	3.552.510.769
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	84.344.422	16.942.893.872
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	-	9.390.520.398

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>5.460.694.817.341</b>	<b>5.135.125.617.297</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>847.666.248.390</b>	<b>656.145.139.536</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	3.378.885.790	11.976.673.775
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	844.287.362.600	644.168.465.761
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>529.310.002.056</b>	<b>552.997.373.240</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	524.238.863.842	548.241.972.729
222	Nguyên giá		638.999.941.061	638.907.731.516
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(114.761.077.219)	(90.665.758.787)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	5.071.138.214	4.755.400.511
228	Nguyên giá		9.669.029.754	7.866.152.682
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.597.891.540)	(3.110.752.171)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>316.040.808.248</b>	<b>327.568.132.580</b>
231	1. Nguyên giá		350.478.849.678	350.478.849.678
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(34.438.041.430)	(22.910.717.098)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>420.850.090.258</b>	<b>443.715.329.792</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	3.572.668.600	15.232.610.937
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	417.277.421.658	428.482.718.855
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>3.289.758.908.879</b>	<b>3.085.758.908.879</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	2.241.271.250.000	2.037.271.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.2	1.056.264.660.272	1.056.264.660.272
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.2	(7.777.001.393)	(7.777.001.393)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>57.068.759.510</b>	<b>68.940.733.270</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	37.391.797.474	58.847.521.773
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	19.676.962.036	10.093.211.497
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.963.545.457.916</b>	<b>8.881.892.774.744</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.017.502.506.777</b>	<b>5.095.267.434.863</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.458.617.513.531</b>	<b>3.267.254.573.243</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	89.822.143.595	73.551.017.545
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	47.621.262.407	964.306.409.653
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	56.864.496.873	1.143.477.543
314	4. Phải trả người lao động		8.026.756.759	8.036.861.322
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	309.526.350.264	79.499.539.683
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.658.777.650	4.329.307.151
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	109.467.141.545	109.692.306.278
320	8. Vay ngắn hạn	22	792.573.119.097	1.986.638.188.727
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.057.465.341	40.057.465.341
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.558.884.993.246</b>	<b>1.828.012.861.620</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	2.709.419.858	172.214.540.807
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	176.038.888.882	173.387.084.882
338	3. Vay dài hạn	22	1.372.418.945.530	1.464.738.256.446
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	6.175.062.259	16.110.457.488
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.542.676.717	1.562.521.997

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.946.042.951.139</b>	<b>3.786.625.339.881</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>4.946.042.951.139</b>	<b>3.786.625.339.881</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.200.495.770.000	2.419.996.170.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.200.495.770.000	2.419.996.170.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		574.656.557.853	-
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	72.397.227.865
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.588.929.869	7.588.929.869
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.148.123.833.677	1.271.465.152.407
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		787.467.472.407	664.359.131.766
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		360.656.361.270	607.106.020.641
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.963.545.457.916</b>	<b>8.881.892.774.744</b>



Nguyễn Thế Quân  
Người lập



Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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	24.1	1.857.403.878.077	326.405.736.338
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.857.403.878.077	326.405.736.338
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.560.902.840.115)	(96.975.259.365)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		296.501.037.962	229.430.476.973
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	443.008.149.870	847.382.180.736
22	7. Chi phí tài chính	26	(215.606.827.151)	(325.711.028.425)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(208.516.319.404)	(319.761.092.575)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(6.242.412.595)	(4.401.375.728)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(118.875.645.765)	(148.865.155.535)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		398.784.302.321	597.835.098.021
31	11. Thu nhập khác		991.850.580	237.959.637
32	12. Chi phí khác		(3.062.813.450)	(2.823.685.548)
40	13. Lỗ khác		(2.070.962.870)	(2.585.725.911)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		396.713.339.451	595.249.372.110
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(55.576.123.949)	(2.527.645.298)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	19.519.145.768	14.384.293.829
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		360.656.361.270	607.106.020.641

Nguyễn Thế Quân  
Người lập

Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>396.713.339.451</b>	<b>595.249.372.110</b>
	<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		37.109.782.133	36.637.963.134
03	Các khoản dự phòng		1.624.954.720	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(431.885.499.865)	(835.742.501.196)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	26	215.463.234.273	325.529.070.986
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>219.025.810.712</b>	<b>121.673.905.034</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(47.832.537.183)	52.463.318.559
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		1.021.255.071.253	(665.021.159.131)
11	Giảm các khoản phải trả		(23.111.064.222)	(319.351.793.239)
12	Giảm chi phí trả trước		22.067.476.130	28.737.163.338
14	Tiền lãi vay đã trả		(235.082.989.474)	(361.790.273.033)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(19.710.151.500)	(2.444.940.298)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>936.611.615.716</b>	<b>(1.145.733.778.770)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.375.856.878)	(10.030.055.077)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(534.413.548.556)	(831.900.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.113.456.720.000	548.088.006.034
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(814.650.000.000)	(311.846.801.672)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		50.000.000.000	1.108.800.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		122.256.627.058	779.638.795.050
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(64.726.058.376)</b>	<b>1.282.749.944.335</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		1.526.281.493.599	633.013.370.631
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.088.119.345.309)	(532.961.927.205)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(241.999.617.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(561.837.851.710)</b>	<b>(141.948.173.574)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>310.047.705.630</b>	<b>(4.932.008.009)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>135.495.634.558</b>	<b>140.427.642.567</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>445.543.340.188</b>	<b>135.495.634.558</b>

Nguyễn Thế Quân  
Người lập

Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 26 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 4 tháng 12 năm 2024.

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 kinh doanh 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 kinh doanh 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 2024 là 246 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 260 người).

081  
ÔN  
NH  
ST &  
Ệ TI  
P H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 2024, Công ty có 9 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	62%	62%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	82,71%	82,71%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (**)	62,64%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
6	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	93,69%	98,16%	Km0+541,95, Tỉnh lộ 359C, Tổ dân phố Xanh Soi, Phường Thủy Đường, Thành phố Thủy Nguyên, Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú	90%	90%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú
9	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng (*)	89%	99%	42 Quang Trung, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình	Dịch vụ lưu trú

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

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty còn cam kết góp vốn vào công ty con này với giá trị là 3,63 tỷ VND.

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên kết, liên doanh như được trình bày tại Thuyết minh số 17.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 17.1. 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 2024 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 28 tháng 3 năm 2025.

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 của Công ty 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 2024 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 tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên và kiểm kê định kỳ để hạch toán nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ cuối kỳ với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

##### *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 [có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể] tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 theo phương pháp tính theo giá đích danh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán 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. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 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 và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

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

**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	41 – 46 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 13 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản khác	5 - 13 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 tồn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

#### 3.10 *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 được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó

#### 3.11 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư

##### *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 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.

##### *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 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.

#### 3.13 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.

11802  
CÔNG TY  
KIỂM HỨNG  
& YOUNG  
TÂN  
HỒ C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.14 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*

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng là dự phòng chi phí cho những sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng đã bán, đã cung cấp hoặc đã bàn giao cho người mua nhưng còn trong thời hạn bảo hành và Công ty vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được thực hiện cho từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành, bàn giao trong năm. Khoản dự phòng phải trả về chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung. Trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

Dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Trường hợp hoàn nhập chi phí bảo hành được ghi nhận giảm vào chi phí bán hàng.

Khoản dự phòng bảo hành được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ và công trình xây dựng tương tự.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 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.

#### 3.16 Vốn góp của chủ sở hữu

##### *Cổ phiếu phổ thông*

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

##### *Cổ phiếu ưu đãi*

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu nếu Công ty không có nghĩa vụ phải mua lại cổ phiếu ưu đãi đó.

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả nếu bắt buộc Công ty phải mua lại cổ phiếu ưu đãi đó tại một thời điểm đã được xác định trong tương lai và nghĩa vụ mua lại cổ phiếu được ghi rõ ngay trong hồ sơ phát hành tại thời điểm phát hành cổ phiếu.

##### *Cổ phiếu quỹ*

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.18 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.

*Doanh thu từ tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

*Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào 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 hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.20 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 31.

#### 3.21 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 2024 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	112.116.744	3.737.954.413
Tiền gửi ngân hàng (*)	137.177.104.022	40.087.351.693
Tiền đang chuyển	325.979.470	728.145.935
Các khoản tương đương tiền (**)	307.928.139.952	90.942.182.517
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>445.543.340.188</b>	<b>135.495.634.558</b>

(\*) Trong đó bao gồm 110,3 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 2024 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,4%/năm đến 4,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 1,6%/năm đến 4,0%/năm). Trong đó, 57,9 tỷ VND tiền gửi là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã được bàn giao từ 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 2024 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,8%/năm đến 4,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,4%/năm đến 5,2%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	32.341.683.815	11.627.039.257
Phải thu từ hoạt động khác	118.850.573.110	67.759.694.537
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	76.250.937.921	33.380.799.051
- Phải thu khách hàng khác	42.599.635.189	34.378.895.486
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>151.192.256.925</b>	<b>79.386.733.794</b>
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 30)</i>	14.491.452.355	42.257.720.580
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	136.700.804.570	37.129.013.214
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu từ hoạt động khác từ Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	3.378.885.790	11.976.673.775
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.378.885.790</b>	<b>11.976.673.775</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.718.695.257)	(21.718.695.257)

Việc sử dụng các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản với giá trị ghi số là 21,7 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

**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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	2.365.839.010	1.638.552.394
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Long Nguyên	1.644.800.000	1.644.800.000
Công ty Cổ phần Quản lý công trình Đô thị Bắc Giang	1.280.000.000	1.280.000.000
Các khoản trả trước khác	4.649.871.448	5.514.211.117
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.322.510.458</b>	<b>12.459.563.511</b>
Dự phòng trả trước khó đòi	(2.644.512.600)	(999.712.600)

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	999.712.600	999.712.600
Trích lập dự phòng trong năm	1.644.800.000	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.644.512.600</b>	<b>999.712.600</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay các bên khác (*)	352.851.736.121	597.523.456.121
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	268.700.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	-	410.602.000.000
- Ông Nguyễn Hồng Phong	-	146.395.720.000
- Các bên khác	84.151.736.121	40.525.736.121
Phải thu về cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	191.225.000.000	525.600.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>544.076.736.121</b>	<b>1.123.123.456.121</b>

(\*) Các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 sẽ đáo hạn từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 12 năm 2025, hưởng lãi suất từ 8,7%/năm – 12%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 10%/năm – 12%/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
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải thu từ hợp tác đầu tư (i)	317.042.219.178	-	250.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên để phát triển dự án và các hoạt động kinh doanh (ii)	107.549.872.772	-	98.337.533.978	-
Dự thu lãi cho vay, tiền gửi	42.116.010.313	-	103.281.272.295	-
Ký quỹ thực hiện dự án	3.696.500.000	-	45.114.591.900	-
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	-	-	8.630.092.171	-
Phải thu khác	9.163.037.441	(1.280.196.400)	8.365.692.909	(1.280.196.400)
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	35.046.656.116	-	9.383.079.455	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>514.614.295.820</b>	<b>(1.280.196.400)</b>	<b>523.112.262.708</b>	<b>(1.280.196.400)</b>
<b>Dài hạn</b>				
Ký quỹ thực hiện dự án (iii)	41.344.091.900	-	-	-
Lãi cho vay dự thu	20.838.216.864	-	26.343.504.096	-
Đặt cọc hợp tác đầu tư (iv)	20.340.000.000	-	16.340.000.000	-
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	8.630.092.171	-	-	-
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	753.134.961.665	-	601.484.961.665	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>844.287.362.600</b>	<b>-</b>	<b>644.168.465.761</b>	<b>-</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Đây là khoản phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư và phụ lục hợp đồng này 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.
- (ii) Đây là các khoản tạm ứng cho các cá nhân để phục vụ mục đích thực hiện các dự án bất động sản của Công ty và các hoạt động kinh doanh khác. Các khoản tạm ứng này có tài sản đảm bảo.
- (iii) Đây là khoản kí quỹ tại Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Cần Thơ bảo đảm thực hiện dự án Khu đô thị mới Cồn Khương.
- (iv) Bao gồm khoản đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư với giá trị 20 tỷ VND theo một hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Thắng để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tại tỉnh Quảng Bình.

**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	4.532.213.257	-	2.887.413.257	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.643.404.257</b>	<b>-</b>	<b>23.998.604.257</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 (*)	669.102.813.040	(7.402.705.393)	1.862.371.265.403	(7.402.705.393)
Thành phẩm (**)	183.632.785.835	-	-	-
Hàng hóa	11.129.333.552	-	11.130.322.952	-
Công cụ dụng cụ	984.659.395	-	820.152.483	-
Nguyên liệu, vật liệu	166.311.975	-	280.095.528	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>865.015.903.797</b>	<b>(7.402.705.393)</b>	<b>1.874.601.836.366</b>	<b>(7.402.705.393)</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án The Terra Bắc Giang	429.355.926.628	1.477.500.952.629
Dự án Song Khê – Nội Hoàng	222.964.401.474	201.796.957.782
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	9.378.315.545	-
Dự án Vlasta Sầm Sơn	-	175.669.185.599
Các dự án khác	7.404.169.393	7.404.169.393
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>669.102.813.040</b>	<b>1.862.371.265.403</b>

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

Việc sử dụng hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 825,2 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí tư vấn	1.902.953.113	242.350.000
Chi phí truyền thông quảng cáo	355.640.597	414.991.446
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	124.276.775	108.301.444
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	557.888.453	2.786.867.879
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.940.758.938</b>	<b>3.552.510.769</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (i)	32.861.194.132	51.598.490.592
Chi phí hoa hồng môi giới	1.102.105.129	1.303.197.070
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	855.882.856	951.061.149
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	548.013.576	942.269.164
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.024.601.781	4.052.503.798
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.391.797.474</b>	<b>58.847.521.773</b>

(i) Toàn bộ công cụ, dụng cụ tại Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây với giá trị ghi sổ là 32,8 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 22.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu 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
- Mua trong năm	-	-	-	-	92.209.545	92.209.545
Số cuối năm	494.401.123.038	46.834.308.365	23.139.459.091	3.859.770.788	70.765.279.779	638.999.941.061
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	-	975.536.703	7.285.349.090	3.329.393.567	1.619.881.949	13.210.161.309
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu 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
- Khấu hao trong năm	11.050.579.344	3.582.929.421	2.862.240.015	125.717.199	6.473.852.453	24.095.318.432
Số cuối năm	55.525.626.143	13.755.742.806	17.038.638.842	3.602.593.836	24.838.475.592	114.761.077.219
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	449.926.076.239	36.661.494.980	8.963.060.264	382.894.151	52.308.447.095	548.241.972.729
Số cuối năm	438.875.496.895	33.078.565.559	6.100.820.249	257.176.952	45.926.804.187	524.238.863.842

Tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 516,3 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 22.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

*Phần mềm máy tính*

**Nguyên giá:**

Số đầu năm	7.866.152.682
- Mua trong năm	1.802.877.072
Số cuối năm	<u>9.669.029.754</u>

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Số đầu năm	3.110.752.171
- Khấu hao trong năm	1.487.139.369
Số cuối năm	<u>4.597.891.540</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	<u>4.755.400.511</u>
Số cuối năm	<u>5.071.138.214</u>

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND*

*Nhà cửa, vật kiến trúc  
và máy móc thiết bị*

**Nguyên giá:**

Số đầu năm	<u>350.478.849.678</u>
Số cuối năm	<u>350.478.849.678</u>

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Số đầu năm	22.910.717.098
- Khấu hao trong năm	11.527.324.332
Số cuối năm	<u>34.438.041.430</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	<u>327.568.132.580</u>
Số cuối năm	<u>316.040.808.248</u>

Các bất động sản đầu tư bao gồm phần hầm thương mại dịch vụ, khu để xe, sàn thương mại dịch vụ, bể bơi và khu nhà trẻ của dự án The Terra An Hưng thuộc sở hữu của Công ty. Trong các bất động sản đầu tư, giá trị còn lại phần hầm của Dự án The Terra An Hưng là 122,8 tỷ VND (nguyên giá là 135,9 tỷ VND, hao mòn lũy kế là 13 tỷ VND) tương ứng với phần diện tích hầm là 10.236,60 m<sup>2</sup> thuộc sở hữu của Công ty tại Dự án. Công ty không tính chi phí đầu tư xây dựng phần hầm này vào giá thành các căn hộ tại Dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa thu thập được đầy đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư một cách chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 114,57 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 136,96 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 8,2% (2023: 10%) trên chi phí lũy kế bình quân phát sinh cho việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

**16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**16.1 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	3.572.668.600	3.572.668.600	6.205.243.227	6.205.243.227
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.572.668.600</b>	<b>3.572.668.600</b>	<b>15.232.610.937</b>	<b>15.232.610.937</b>

**16.2 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 Cần Khương – thành phố Cần Thơ (*)	307.268.167.339	307.108.065.245
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	53.671.011.821	53.346.933.242
Các dự án khác	56.338.242.498	68.027.720.368
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>417.277.421.658</b>	<b>428.482.718.855</b>

(\*) Dự án Khu đô thị mới Cần Khương hiện đang nằm trong danh mục các dự án bất động sản gặp khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện liên quan đến trình tự, thủ tục đầu tư. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang tiếp tục làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý các khó khăn và tiếp tục triển khai dự án.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 17.1)	2.241.271.250.000	-	2.241.271.250.000	2.037.271.250.000	-	2.037.271.250.000	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 17.2)	1.056.264.660.272	(7.777.001.393)	1.048.487.658.879	1.056.264.660.272	(7.777.001.393)	1.048.487.658.879	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.297.535.910.272</b>	<b>(7.777.001.393)</b>	<b>3.289.758.908.879</b>	<b>3.093.535.910.272</b>	<b>(7.777.001.393)</b>	<b>3.085.758.908.879</b>	

### 17.1 Đầu tư vào các công ty con

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích biểu quyết	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích biểu quyết	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ (i)	1.078.000.000.000	100%	100%	428.000.000.000	100%	100%
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	558.000.000.000	100%	100%	558.000.000.000	100%	100%
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	288.000.000.000	60%	60%	288.000.000.000	60%	60%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	208.031.250.000	82,71%	82,71%	208.031.250.000	82,71%	82,71%
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	95.170.000.000	62%	62%	95.170.000.000	62%	62%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (ii)	13.500.000.000	30%	90%	4.500.000.000	47,37%	100%
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	570.000.000	62,64%	70%	570.000.000	62,64%	70%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn (iii)	-	-	-	455.000.000.000	100%	100%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.241.271.250.000</b>			<b>2.037.271.250.000</b>		

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

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

(iii) Trong tháng 1 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú với giá chuyển nhượng là 750 tỷ VND. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 295 tỷ VND được trình bày tại Thuyết minh số 24.2;

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 17.2 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 (VND)	Dự phòng (VND)
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 Logistics LSH	244.800.000.000	-	(*) 244.800.000.000	-
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	90.000.000.000	(528.367.960)	(*) 90.000.000.000	(528.367.960)
Công ty TNHH BT Hà Đông	58.394.357.097	-	(*) 58.394.357.097	-
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)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.056.264.660.272</b>	<b>(7.777.001.393)</b>	<b>1.056.264.660.272</b>	<b>(7.777.001.393)</b>

(\*) 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 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**18.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

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	60.818.760.158	44.605.524.297
Các nhà cung cấp khác	29.003.383.437	28.945.493.248
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.822.143.595</b>	<b>73.551.017.545</b>
Trong đó:		
<i>Phải trả các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 30)</i>	2.676.012.927	2.430.546.165
<i>Phải trả các bên khác</i>	87.146.130.668	71.120.471.380

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The Terra Bắc Giang	47.377.053.839	263.557.810.098
Dự án The Terra An Hưng	244.208.568	748.599.555
Chuyển nhượng phần vốn góp công ty con	-	700.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.621.262.407</b>	<b>964.306.409.653</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	37.612.595.867	(9.258.799.584)	28.353.796.283
Thuế thu nhập cá nhân	594.216.361	10.622.170.830	(9.703.843.652)	1.512.543.539
Thuế thu nhập doanh nghiệp	522.705.000	46.185.603.551	(19.710.151.500)	26.998.157.051
Các loại thuế khác	26.556.182	5.057.279.974	(5.083.836.156)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.143.477.543</b>	<b>99.477.650.222</b>	<b>(43.756.630.892)</b>	<b>56.864.496.873</b>
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã bù trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	16.942.893.872	28.349.387.988	(45.207.937.438)	84.344.422
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.390.520.398	-	(9.390.520.398)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.333.414.270</b>	<b>28.349.387.988</b>	<b>(54.598.457.836)</b>	<b>84.344.422</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả	144.246.337.676	45.991.406.340
Trích trước chi phí phát triển các dự án bất động sản	142.634.148.866	14.301.096.458
Trích trước chi phí cho hoạt động của khách sạn Oakwood Residence Hanoi	13.592.411.631	16.511.911.574
Chi phí phải trả khác	9.053.452.091	2.695.125.311
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>309.526.350.264</u></b>	<b><u>79.499.539.683</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
- Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.565.605.442	5.445.460.958
- Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên khác	307.960.744.822	74.054.078.725
<b>Dài hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	-	88.094.788.346
Chi phí lãi vay phải trả	2.709.419.858	84.119.752.461
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.709.419.858</u></b>	<b><u>172.214.540.807</u></b>

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Kinh phí bảo trì khối sàn thương mại dịch vụ và căn hộ cao tầng các dự án	79.952.870.793	78.870.217.978
Nhận ký quỹ, ký cược	9.070.697.099	10.508.731.338
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.465.273.632	11.617.056.941
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	7.978.300.021	8.696.300.021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>109.467.141.545</u></b>	<b><u>109.692.306.278</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (i)	170.775.959.961	168.043.719.961
Nhận ký quỹ, ký cược	5.262.928.921	5.343.364.921
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>176.038.888.882</u></b>	<b><u>173.387.084.882</u></b>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư từ các đối tác cho Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 159,5 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY**

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng	135.323.858.207	135.323.858.207	330.217.625.462	(290.383.545.310)	175.157.938.359	175.157.938.359	
Vay đối tượng khác	28.900.000.000	28.900.000.000	81.257.499.988	-	110.157.499.988	110.157.499.988	
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả	402.981.832.373	402.981.832.373	241.251.120.185	(403.900.000.000)	240.332.952.558	240.332.952.558	
Vay ngắn hạn dài hạn đến hạn trả	688.292.248.410	688.292.248.410	253.442.003.015	(714.999.523.233)	226.734.728.192	226.734.728.192	
Trái phiếu chuyển đổi đến hạn trả	731.140.249.737	731.140.249.737	67.621.000.251	(798.761.249.988)	-	-	
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	-	-	33.150.000.000	-	33.150.000.000	33.150.000.000	
Vay ngắn hạn bên liên quan	-	-	7.040.000.000	-	7.040.000.000	7.040.000.000	
	<b>1.986.638.188.727</b>	<b>1.986.638.188.727</b>	<b>1.013.979.248.901</b>	<b>(2.208.044.318.531)</b>	<b>792.573.119.097</b>	<b>792.573.119.097</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng	639.854.630.168	639.854.630.168	41.590.984.488	(372.658.279.781)	308.787.334.875	308.787.334.875	
Vay đối tượng khác	583.950.000.000	583.950.000.000	34.235.000.000	(590.270.000.000)	27.915.000.000	27.915.000.000	
Trái phiếu phát hành	240.933.626.278	240.933.626.278	1.037.615.936.935	(242.832.952.558)	1.035.716.610.655	1.035.716.610.655	
	<b>1.464.738.256.446</b>	<b>1.464.738.256.446</b>	<b>1.113.441.921.423</b>	<b>(1.205.761.232.339)</b>	<b>1.372.418.945.530</b>	<b>1.372.418.945.530</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.451.376.445.173</b>	<b>3.451.376.445.173</b>	<b>2.127.421.170.324</b>	<b>(3.413.805.550.870)</b>	<b>2.164.992.064.627</b>	<b>2.164.992.064.627</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.1 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 (xem Thuyết minh số 22.2)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	81.544.336.753	Thời hạn trả nợ theo từng khế ước với khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,3% - 8,7%	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	93.613.601.606	Thời hạn trả nợ theo từng khế ước với khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 10 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng.	9,8% - 11,5%	(ii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>175.157.938.359</b>			



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.2 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 Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	284.250.334.875	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 10 năm 2036. Lãi được thanh toán 3 tháng/lần.	8,8%	(iii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	125.067.728.191	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 3 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng.	11,1% - 11,8%	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	125.067.728.191			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	73.607.000.000	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 4 năm 2026. Lãi được thanh toán hàng tháng.	11,8%	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	49.070.000.000			
Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Hà Nội	52.597.000.001	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 8 năm 2025. Lãi được thanh toán 3 tháng/lần.	11,45%	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	52.597.000.001			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>535.522.063.067</b>			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	226.734.728.192			
- Vay dài hạn	308.787.334.875			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY** (tiếp theo)

**22.2 Vay ngắn hạn dài hạn** (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng:

- (i) Tài sản đảm bảo bao gồm:
  - Một số tài sản gắn liền với đất tại Khu dịch vụ thương mại tầng 5-CT9, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
  - Tài sản gắn liền với đất tại Sàn thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
  - Quyền sở hữu 3.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty.
- (ii) Tài sản đảm bảo là 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 Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- (iii) Tài sản đảm bảo bao gồm:
  - Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
  - Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là Khu dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tại tòa CT9 thuộc Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
  - Quyền tài sản của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho thuê tòa 1 và khoán thu tòa 2 dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây;
  - Quyền sở hữu 3.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba;
  - Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây.
- (iv) Tài sản đảm bảo bao gồm quyền tài sản, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, quyền 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.
- (v) Tài sản đảm bảo là một số lô đất thuộc quyền sở hữu của Công ty tại xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.3 Các khoản vay đối tượng khác

Các khoản vay tin chấp từ đối tác:

Ngắn hạn	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
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 2025.	9,3%	Tin chấp
Các cá nhân	81.257.499.988	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2025.	12%	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.157.499.988</b>			

#### Dài hạn

Các cá nhân	61.065.000.000	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 24 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2026.	10,5% - 12%	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.065.000.000</b>			

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả
- Vay dài hạn

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.4 Trái phiếu phát hành

Bên tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	644.140.356.730	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 1 năm 2027. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4%/năm	(vi)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	244.974.196.347	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2027. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 4 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4,5%/năm	14.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	240.332.952.558	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2025. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%	14.520.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	146.602.057.578	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 6 năm 2026. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4%/năm	9.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

#### TỔNG CỘNG

**1.276.049.563.213**

Trong đó:

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả 240.332.952.558  
- Trái phiếu dài hạn 1.035.716.610.655

(vi) Đảm bảo bởi phần diện tích sở hữu riêng tầng 1 (sàn thương mại – dịch vụ), tầng 2 (sàn nhà trẻ, thương mại dịch vụ), tầng 3 và tầng 4 (sàn văn phòng cho thuê), tầng 21 (sàn thương mại dịch vụ, thể thao), tầng 22 (bể bơi, khu phụ trợ, tum thang và tầng kỹ thuật) của Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba và 19.800.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

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

B09-DN

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 22. VAY (tiếp theo)

##### 22.5 Trái phiếu chuyển đổi

Vào ngày 1 tháng 11 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 690.000 trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 1 triệu VND/trái phiếu cho 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 liên quan của Công ty.

Vào ngày 1 tháng 11 năm 2024, Công ty VIAC (No.1) Limited Partnership đã thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành 29.650.192 cổ phiếu với giá chuyển đổi là 23.271 VND/ cổ phiếu.

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	690.000.000.000	690.000.000.000	
Chi phí phát hành	(1.302.228.818)	(1.302.228.818)	
Cấu phần vốn chủ sở hữu	(72.397.227.865)	(72.397.227.865)	
Thuế TNDN hoãn lại	(18.099.306.966)	(18.099.306.966)	
Cấu phần nợ gốc ghi nhận ban đầu	598.201.236.351	598.201.236.351	
Cộng: Giá trị lũy kế chi phí lãi vay và chi phí phát hành	132.939.013.386	65.449.149.073	
Số đầu năm	38.036.250.000	36.225.000.000	
Lãi vay nhập gốc	29.584.750.251	31.264.864.313	
Số phân bổ trong năm	200.560.013.637	132.939.013.386	
Số cuối năm	798.761.249.988	731.140.249.737	
Cấu phần nợ gốc tại thời điểm chuyển đổi	(798.761.249.988)	-	
Chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông	-	-	
<b>Cấu phần nợ gốc sau khi chuyển đổi</b>	<b>-</b>	<b>731.140.249.737</b>	

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	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	Đơn vị tính: VND
<b>Cho năm tài chính kết thúc</b>								
<b>ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>								
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 (241.999.617.000)	607.106.020.641 (241.999.617.000)	
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	-	
Số cuối năm	2.419.996.170.000	-	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.271.465.152.407	3.786.625.339.881	
<b>Cho năm tài chính kết thúc</b>								
<b>ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>								
Số đầu năm	2.419.996.170.000	-	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.271.465.152.407	3.786.625.339.881	
- Tăng do phát hành cổ phiếu trả cổ tức (i)	483.997.680.000	-	-	-	-	(483.997.680.000)	-	
- Tăng do phát hành, cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (ii)	296.501.920.000	574.656.557.853	(72.397.227.865)	-	-	-	798.761.249.988	
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	360.656.361.270	360.656.361.270	
Số cuối năm	3.200.495.770.000	574.656.557.853	-	15.177.859.740	7.588.929.869	1.148.123.833.677	4.946.042.951.139	

(i) Theo Nghị quyết số 2404-01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:2 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2 cổ phần). Ngày 14 tháng 8 năm 2024, Công ty đã hoàn thành các thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức. Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 483.997.680 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

(ii) Theo Nghị quyết số 2404-01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu theo tỷ lệ 1:42,971293 (01 trái phiếu được chuyển đổi thành 42,971293 cổ phiếu). Ngày 15 tháng 11 năm 2024, Công ty đã hoàn thành các thủ tục phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu. Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 296.501.920 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp từ cổ đông	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.200.495.770.000</b>	<b>3.200.495.770.000</b>	<b>2.419.996.170.000</b>	<b>2.419.996.170.000</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
Phát hành thêm cổ phần	780.499.600.000	-
Số cuối năm	3.200.495.770.000	2.419.996.170.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>483.997.680.000</b>	<b>241.999.617.000</b>

**23.4 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2022: 1.000 VND/cổ phiếu	-	241.999.617.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023: 2 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu	483.997.680.000	-

**23.5 Cổ phiếu**

	Số cuối năm (Cổ phiếu)	Số đầu năm (Cổ phiếu)
<b>Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng</b>	<b>320.049.577</b>	<b>241.999.617</b>
Cổ phiếu phổ thông	320.049.577	241.999.617
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>320.049.577</b>	<b>241.999.617</b>
Cổ phiếu phổ thông	320.049.577	241.999.617

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.857.403.878.077</b>	<b>326.405.736.338</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.572.183.663.993	7.279.102.413
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú</i>	179.530.200.796	173.707.023.247
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	105.690.013.288	145.419.610.678
<b>Giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.857.403.878.077</b>	<b>326.405.736.338</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.572.183.663.993	7.279.102.413
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú</i>	179.530.200.796	173.707.023.247
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	105.690.013.288	145.419.610.678
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	1.846.182.916.714	222.511.729.799
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	11.220.961.363	103.894.006.539

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư ( <i>Thuyết minh số 17.1</i> )	295.000.000.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	74.599.654.505	87.069.608.842
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư ( <i>Thuyết minh số 8</i> )	72.692.219.178	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	700.000.000	760.291.015.108
Doanh thu hoạt động tài chính khác	16.276.187	21.556.786
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>443.008.149.870</b>	<b>847.382.180.736</b>

**25. 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	1.387.542.356.900	(90.268.958.054)
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú	97.853.664.577	95.196.163.055
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	75.506.818.638	92.048.054.364
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.560.902.840.115</b>	<b>96.975.259.365</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	208.516.319.404	319.761.092.575
Chi phí phát hành trái phiếu	6.946.914.869	5.767.978.411
Chi phí tài chính khác	143.592.878	181.957.439
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>215.606.827.151</u></b>	<b><u>325.711.028.425</u></b>

**27. 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>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí lương nhân viên bán hàng	1.847.939.143	2.831.039.236
Chi phí hoa hồng môi giới	3.663.677.427	128.558.363
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	179.183.801	606.194.857
Chi phí bán hàng khác	551.612.224	835.583.272
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.242.412.595</u></b>	<b><u>4.401.375.728</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	37.777.080.565	33.828.904.433
Chi phí quản lý khách sạn	27.457.473.415	27.409.863.989
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.752.694.798	7.050.386.689
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.631.986.876	1.030.917.011
Trích lập dự phòng	1.644.800.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.456.212.039	46.914.982.777
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	24.155.398.072	32.630.100.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>118.875.645.765</u></b>	<b><u>148.865.155.535</u></b>

**28. 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	353.561.269.293	380.071.345.023
Chi phí nhân công	80.366.992.525	89.490.151.498
Chi phí khấu hao	37.109.782.133	36.637.963.134
Chi phí dịch vụ mua ngoài	159.594.442.279	184.043.785.102
Chi phí khác bằng tiền	34.091.813.979	40.516.070.597
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>664.724.300.209</u></b>	<b><u>730.759.315.354</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	55.576.123.949	2.333.648.649
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	193.996.649
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(19.519.145.768)</u>	<u>(14.384.293.829)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>36.056.978.181</u></b>	<b><u>(11.856.648.531)</u></b>

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>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>396.713.339.451</b>	<b>595.249.372.110</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	79.342.667.890	119.049.874.422
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	-	22.596.275.650
Điều chỉnh tăng chi phí lãi vay vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	(14.422.892.501)	-
Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN	(140.000.000)	(152.058.203.022)
Lỗ năm trước chuyển sang	(23.418.979.488)	(4.544.327.247)
Các khoản điều chỉnh khác	<u>(5.303.817.720)</u>	<u>3.099.731.666</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>36.056.978.181</u></b>	<b><u>(11.856.648.531)</u></b>

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Thuế TNDN tạm nộp	499.356.600	2.773.648.649	(2.274.292.049)	2.324.057.607
Chi phí lãi vay được vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	14.422.892.501	-	14.422.892.501	-
Chi phí tư vấn	4.754.712.935	7.319.562.848	(2.564.849.913)	1.431.562.848
	<b>19.676.962.036</b>	<b>10.093.211.497</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(6.175.062.259)	(10.265.985.499)	4.090.923.240	4.462.436.555
Chi phí lãi trái phiếu chuyển đổi	-	(5.844.471.989)	5.844.471.989	6.166.236.819
	<b>(6.175.062.259)</b>	<b>(16.110.457.488)</b>		
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả) thuần</b>	<b>13.501.899.777</b>	<b>(6.017.245.991)</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</b>			<b>19.519.145.768</b>	<b>14.384.293.829</b>

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

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty không còn các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 117.094.897.439 VND). Chi tiết như sau:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2024</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2024</i>
2021	2026	7.337.377.989	(7.337.377.989)	-	-
2022	2027	57.363.842.070	(57.363.842.070)	-	-
2023	2028	52.393.677.380	(52.393.677.380)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>117.094.897.439</b>	<b>(117.094.897.439)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 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
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Thắng	Công ty con từ ngày 12 tháng 9 năm 2024
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2024, công ty cùng lãnh đạo chủ chốt đến ngày 1 tháng 2 năm 2024

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty 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	Góp vốn	650.000.000.000	-
		Cho vay	38.350.000.000	9.600.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	10.100.000.000	9.600.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.035.906.789	3.233.144.854
		Lợi nhuận được chia	-	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Thu hồi gốc cho vay	450.900.000.000	-
		Cho vay	94.075.000.000	450.000.000.000
		Lãi cho vay	14.172.770.356	572.054.795
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	151.650.000.000	44.899.230.672
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Lãi cho vay	9.149.636.305	7.365.657.535
		Thu hồi gốc cho vay	5.800.000.000	-
		Cho vay	-	23.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.328.004.077	4.085.810.075
		Thu tiền từ cung cấp dịch vụ	6.000.000.000	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Đơn vị tính: VND*

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Trả nợ gốc đi vay	-	76.000.000.000
		Cho vay	2.190.000.000	-
		Thu hồi gốc cho vay	2.190.000.000	-
		Lợi nhuận được chia	-	6.000.000.000
		Chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty liên kết	-	367.500.000.000
		Trả tiền lãi đi vay	3.970.000.000	535.849.316
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Công ty liên kết	Góp vốn	-	15.000.000.000
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty con	Mua dịch vụ	3.048.521.096	1.711.988.210
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Góp vốn	9.000.000.000	1.300.000.000
		Mua dịch vụ	2.557.728.258	1.727.330.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2024, công ty cùng lãnh đạo chủ chốt đến ngày 1 tháng 2 năm 2024	Lợi nhuận được chia	-	712.500.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	94.196.890.527
		Nhận chuyển nhượng cổ phần một công ty	-	244.800.000.000
		Chuyển nhượng phần vốn góp của một công ty liên kết	-	41.300.000.000
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Chủ tịch UBKT	Mua hàng hóa	-	144.012.077.276
		Đi vay	7.040.000.000	-
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Bên liên quan khác	Thu hồi gốc cho vay	-	10.000.000.000

Một số khoản vay của Công ty đang được đảm bảo bởi cổ phiếu và một số tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của một số bên liên quan của Công ty.

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

Các nghiệp vụ cung cấp dịch vụ, mua 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 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất, và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	5.982.742.833	5.129.826.432
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	3.877.555.921	1.661.230.471
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.592.212.743	875.115.503
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.404.133.163	908.406.521
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2024, công ty cùng lãnh đạo chủ chốt đến ngày 1 tháng 2 năm 2024	Cung cấp dịch vụ	-	33.380.799.051
Các bên liên quan khác	Bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	1.634.807.695	302.342.602
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>14.491.452.355</b>	<b>42.257.720.580</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</b>				
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	93.175.000.000	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	69.800.000.000	75.600.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	28.250.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>191.225.000.000</b>	<b>525.600.000.000</b>

(\*) Các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là các khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất từ 9,5%/năm đến 13,5%/năm và đáo hạn từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 11 năm 2025 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 10%/năm đến 13,5%/năm) .

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	17.951.619.868	8.801.983.563
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	14.744.825.151	572.054.795
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	2.049.849.317	9.041.097
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu về chi hộ	300.000.000	-
		Phải thu lãi cho vay	361.780	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>35.046.656.116</b>	<b>9.383.079.455</b>

**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)	300.517.271.665	148.867.271.665
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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>753.134.961.665</b>	<b>601.484.961.665</b>

- (i) Khoản đặt cọc hợp tác đầu tư với công ty liên kết theo một hợp đồng nguyên tắc để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng;
- (ii) Khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo một thỏa thuận liên danh với các đối tác 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 đầu tư với công ty con theo một hợp đồng nguyên tắc 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)</b>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	1.465.948.387	540.348.387
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	953.150.740	780.554.078
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	256.913.800	1.109.643.700
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.676.012.927</b>	<b>2.430.546.165</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Lãi vay phải trả	695.516.438	695.516.438
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Lãi vay phải trả	161.232.877	161.232.877
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lãi vay phải trả	618.711.643	4.588.711.643
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Chủ tịch UBKT	Lãi vay phải trả	90.144.484	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.565.605.442</b>	<b>5.445.460.958</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	7.762.300.021	8.462.300.021
Hội đồng quản trị		Phải trả thù lao	216.000.000	234.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>7.978.300.021</b>	<b>8.696.300.021</b>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22)</b>				
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Chủ tịch UBKT	Vay ngắn hạn (*)	7.040.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>7.040.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất 12%/năm, gốc và lãi đáo hạn trong tháng 11 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	2.456.888.000	2.746.886.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch HĐQT	1.528.000.000	481.440.001
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	1.988.000.000	2.273.000.000
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc	1.757.915.120	1.893.741.380
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	1.409.384.953	1.432.501.098
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	310.260.000	310.260.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1.628.000.000	1.763.000.000
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	1.628.000.000	1.358.000.000
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 03 tháng 04 năm 2023	-	501.731.192
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>13.106.448.073</b>	<b>13.160.559.671</b>

**31. 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. 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>
<b>Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>				
Doanh thu thuần	1.572.183.663.993	179.530.200.796	105.690.013.288	1.857.403.878.077
Kết quả				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	109.170.641.283	34.157.704.473	28.054.633.846	171.382.979.602
Thu nhập không phân bổ (*)				225.330.359.849
Lợi nhuận thuần trước thuế				396.713.339.451
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(36.056.978.181)
Lợi nhuận thuần sau thuế				360.656.361.270
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	2.440.200.953.381	554.477.557.918	440.943.513.196	3.435.622.024.495
Tài sản không phân bổ (**)				4.527.923.433.421
Tổng tài sản				7.963.545.457.916
Công nợ bộ phận	625.152.403.086	32.227.762.912	15.463.469.540	672.843.635.538
Công nợ không phân bổ (***)				2.344.658.871.239
Tổng công nợ				3.017.502.506.777
<b>Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>				
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

(\*) 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 và 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, thuế thu nhập hoãn lại phải trả; các khoản vay và trái phiếu, và một số khoản phải trả khác.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. 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 2024 là 219,58 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 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 2024 là 154,4 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 249,8 tỷ VND).

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	10.984.250.020	7.387.012.936
Trên 1 đến 5 năm	31.612.186.640	29.548.051.744
Trên 5 năm	496.266.138.507	496.544.119.091
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>538.862.575.167</b>	<b>533.479.183.771</b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. 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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	2.241.006.600	2.226.008.688
Trên 1 đến 5 năm	7.159.252.640	7.110.056.768
Trên 5 năm	2.699.730.000	3.974.670.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.099.989.240</b>	<b>13.310.735.456</b>

**Cam kết đầu tư góp vốn**

Công ty có cam kết góp vốn tại một công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 3,63 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 75,63 tỷ VND).

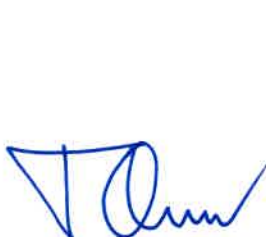
**33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Theo công bố thông tin số 10-2025/CBTT-VPI và số 11-2025/CBTT-VPI, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua các nghị quyết phê duyệt việc chuyển nhượng 9.000.000 cổ phần phổ thông, tương ứng 30% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland và 18.750.000 cổ phần phổ thông, tương ứng 30% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và kể từ ngày 15 tháng 1 năm 2025, Công ty không là cổ đông của các công ty này.

Theo công bố thông tin số 55/2025/CBTT-VPI ngày 28 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng 46.728.000 cổ phần, tương ứng với 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtech.

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.

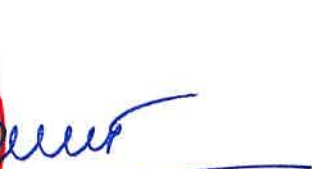
Hà Nội, Việt Nam  
 Ngày 28 tháng 3 năm 2025



Nguyễn Thế Quân  
 Người lập



Trần Mỹ Yên  
 Kế toán trưởng

Lâm Hoàng Đăng  
 Phó Tổng Giám đốc

## **EY | Building a better working world**

**EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.**

**Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.**

**EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.**

**All in to shape the future with confidence.**

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](https://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](https://ey.com).

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

**[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)**