

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ  
VINAHUD**

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



**MỤC LỤC**

|  | Trang   |
|--|---------|
| <b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>       | 02 - 03 |
| <b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>           | 04 - 05 |
| <b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG</b>             |         |
| Bảng cân đối kế toán riêng                 | 06 - 07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 08      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 09 - 10 |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng    | 11 - 41 |

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Tòa nhà VinaHud, số 105 Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty.

### 1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102294285 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 19/06/2007. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất số 0102294285, sửa đổi lần thứ 12 ngày 07/11/2022.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại: Tòa nhà VinaHud, số 105 Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

### 2. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động Công ty trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### Hội đồng quản trị

|                           |            |                           |
|---------------------------|------------|---------------------------|
| Ông Trương Quang Minh     | Chủ tịch   |                           |
| Ông Nguyễn Minh Tuấn      | Thành viên |                           |
| Ông Ngô Đức Tâm           | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 12/4/2023   |
| Ông Bùi Thiện Phương Đông | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 12/4/2023 |

#### Ban Kiểm soát

|                     |            |                           |
|---------------------|------------|---------------------------|
| Ông Phan Anh Tuấn   | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 12/4/2023   |
| Ông Ngô Đức Tâm     | Trưởng ban | Miễn nhiệm ngày 12/4/2023 |
| Bà Nguyễn Thị Miên  | Thành viên |                           |
| Bà Phạm Thanh Huyền | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 12/4/2023   |
| Ông Hà Văn Hiến     | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 12/4/2023 |

#### Ban Tổng Giám đốc

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Ông Nguyễn Minh Tuấn    | Tổng Giám đốc     |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh | Phó Tổng Giám đốc |

#### Người đại diện theo pháp luật

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Ông Trương Quang Minh | Chủ tịch HĐQT |
|-----------------------|---------------|

### 3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và tình hình tài chính kết thúc cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm

### 4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31/12/2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

### 5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng của Công ty để phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán 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 các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

**7. Phê duyệt báo cáo tài chính**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm được trình bày từ trang 05 đến trang 41, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



**Nguyễn Minh Tuấn**

Tổng Giám đốc

Lập, ngày 30 tháng 4 năm 2023





Số: 002/2024/BCKT-HT.00194

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30/4/2024, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho 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 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 trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác. Công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính trong báo cáo kiểm toán ngày 28/3/2023.



CÔNG TY  
TNHH  
KIỂM TOÁN  
AFC VIỆT NAM  
- CHI NHÁNH  
HÀ THÀNH  
ĐƯỜNG ĐÌNH - T.P HÀ NỘI



**NGUYỄN TRUNG THÀNH**

Giám đốc

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề

Kiểm toán số 1673-2023-009-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ THÀNH**

Hà Nội, ngày 30 tháng 4 năm 2024

**PHẠM QUANG KHẢI**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề

Kiểm toán số 4018-2022-009-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

| <b>TÀI SẢN</b>                            | <b>MÃ SỐ</b> | <b>THUYẾT MINH</b> | <b>31/12/2023</b>        | <b>01/01/2023</b>      |
|---|--------------|--------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b>   |                    | <b>46.824.004.946</b>    | <b>210.762.197.337</b> |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b>   | 5.1                | <b>1.377.232.873</b>     | <b>9.856.315.467</b>   |
| Tiền                                      | 111          |                    | 1.377.232.873            | 9.856.315.467          |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b>   |                    | <b>13.838.550.243</b>    | <b>181.927.362.791</b> |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131          | 5.3                | 13.100.153.813           | 143.099.938.727        |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132          |                    | 308.615.422              | 587.054.015            |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135          |                    | -                        | 35.000.000.000         |
| Phải thu ngắn hạn khác                    | 136          | 5.4                | 528.898.746              | 3.339.487.787          |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137          | 5.5                | (99.117.738)             | (99.117.738)           |
| <b>Hàng tồn kho</b>                       | <b>140</b>   | 5.5                | <b>31.599.591.757</b>    | <b>18.961.212.274</b>  |
| Hàng tồn kho                              | 141          |                    | 32.483.353.412           | 19.844.973.929         |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            | 149          |                    | (883.761.655)            | (883.761.655)          |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b>   |                    | <b>8.630.073</b>         | <b>17.306.805</b>      |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151          | 5.10               | 8.630.073                | 17.306.805             |
| Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152          |                    | -                        | -                      |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b>   |                    | <b>2.463.215.753.551</b> | <b>377.993.299.957</b> |
| <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b>   |                    | <b>3.000.000</b>         | <b>3.000.000</b>       |
| Phải thu dài hạn khác                     | 216          | 5.4                | 3.000.000                | 3.000.000              |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi         | 219          |                    | -                        | -                      |
| <b>Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b>   |                    | <b>37.577.319.636</b>    | <b>4.308.195.471</b>   |
| Tài sản cố định hữu hình                  | 221          | 5.6                | 26.309.812.014           | 2.844.635.115          |
| - Nguyên giá                              | 222          |                    | 35.954.593.592           | 5.899.353.446          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                  | 223          |                    | (9.644.781.578)          | (3.054.718.331)        |
| Tài sản cố định vô hình                   | 227          | 5.7                | 11.267.507.622           | 1.463.560.356          |
| - Nguyên giá                              | 228          |                    | 15.592.024.335           | 1.863.160.255          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                  | 229          |                    | (4.324.516.713)          | (399.599.899)          |
| <b>Bất động sản đầu tư</b>                | <b>230</b>   | 5.8                | <b>11.244.772.611</b>    | <b>38.711.821.479</b>  |
| - Nguyên giá                              | 231          |                    | 18.833.581.928           | 54.250.661.671         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                  | 232          |                    | (7.588.809.317)          | (15.538.840.192)       |
| <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>240</b>   |                    | <b>-</b>                 | <b>13.167.035.763</b>  |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242          | 5.9                | -                        | 13.167.035.763         |
| <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b>   | 5.2                | <b>2.406.714.593.944</b> | <b>320.600.000.000</b> |
| Đầu tư vào công ty con                    | 251          |                    | 2.424.975.000.000        | -                      |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   | 252          |                    | 35.000.000.000           | 320.600.000.000        |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         | 254          |                    | (53.260.406.056)         | -                      |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>               | <b>260</b>   |                    | <b>7.676.067.360</b>     | <b>1.203.247.244</b>   |
| Chi phí trả trước dài hạn                 | 261          | 5.10               | 7.676.067.360            | 1.203.247.244          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                  | <b>270</b>   |                    | <b>2.510.039.758.497</b> | <b>588.755.497.294</b> |
| <b>(270 = 100 + 200)</b>                  |              |                    |                          |                        |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN  | MÃ SỐ      | THUYẾT MINH | 31/12/2023               | 01/01/2023             |
|--|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                                     | <b>300</b> |             | <b>2.294.217.459.918</b> | <b>177.186.062.488</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                                     | <b>310</b> |             | <b>330.924.707.246</b>   | <b>174.261.494.471</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn                            | 311        | 5.11        | 49.360.884.433           | 75.087.207.293         |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn                      | 312        |             | -                        | -                      |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                    | 313        | 5.12        | 1.370.788.737            | 8.282.471.512          |
| Phải trả người lao động                                | 314        |             | 1.069.419.040            | 687.435.207            |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                              | 315        | 5.13        | 4.005.865.732            | 1.035.155.100          |
| Phải trả ngắn hạn khác                                 | 319        | 5.14        | 103.828.794.942          | 10.884.620.886         |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                      | 320        | 5.15        | 169.690.146.726          | 77.656.606.772         |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                              | 322        |             | 1.598.807.636            | 627.997.701            |
| <b>Nợ dài hạn</b>                                      | <b>330</b> |             | <b>1.963.292.752.672</b> | <b>2.924.568.017</b>   |
| Chi phí phải trả dài hạn                               | 333        | 5.13        | 133.163.287.672          | -                      |
| Phải trả dài hạn khác                                  | 337        | 5.14        | 120.129.465.000          | 165.189.463            |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                       | 338        | 5.15        | 1.710.000.000.000        | -                      |
| Dự phòng phải trả dài hạn                              | 342        |             | -                        | 2.759.378.554          |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                  | <b>400</b> |             | <b>215.822.298.579</b>   | <b>411.569.434.806</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                                  | <b>410</b> | 5.16        | <b>215.822.298.579</b>   | <b>411.569.434.806</b> |
| Vốn góp của chủ sở hữu                                 | 411        |             | 380.000.000.000          | 380.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết               | 411a       |             | 380.000.000.000          | 380.000.000.000        |
| Thặng dư vốn cổ phần                                   | 412        |             | (4.034.545.455)          | (4.034.545.455)        |
| Quỹ đầu tư phát triển                                  | 418        |             | 4.412.975.001            | 2.293.155.131          |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                      | 421        |             | (164.556.130.967)        | 33.310.825.130         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước         | 421a       |             | 28.561.695.325           | 12.112.626.429         |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                           | 421b       |             | (193.117.826.292)        | 21.198.198.701         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br><b>(440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |             | <b>2.510.039.758.497</b> | <b>588.755.497.294</b> |

Lập, ngày 30 tháng 4 năm 2024  
**Tổng Giám đốc**

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**





**Nguyễn Thị Mỹ Duyên**

**Nguyễn Phương Ngân**

**Nguyễn Minh Tuấn**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | MÃ SỐ     | THUYẾT MINH | NĂM 2023                 | NĂM 2022               |
|--|-----------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                                    | <b>01</b> | 6.1         | <b>315.959.731.712</b>   | <b>423.760.337.101</b> |
| Các khoản giảm trừ doanh thu   | 02        | 6.2         | -                        | 1.832.939              |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)</b>           | <b>10</b> |             | <b>315.959.731.712</b>   | <b>423.758.504.162</b> |
| Giá vốn hàng bán   | 11        | 6.3         | 296.798.736.051          | 375.236.983.121        |
| <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>                  | <b>20</b> |             | <b>19.160.995.661</b>    | <b>48.521.521.041</b>  |
| Doanh thu hoạt động tài chính  | 21        | 6.4         | 562.441.325              | 1.002.073.243          |
| Chi phí tài chính  | 22        | 6.5         | 201.558.235.507          | 2.390.041.701          |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay  | 23        |             | 147.320.277.396          | 2.390.041.701          |
| Chi phí bán hàng   | 25        | 6.6         | 1.275.376.210            | 1.225.323.597          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp   | 26        | 6.7         | 12.739.644.659           | 19.156.489.898         |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b> | <b>30</b> |             | <b>(195.849.819.390)</b> | <b>26.751.739.088</b>  |
| Thu nhập khác  | 31        | 6.8         | 3.109.674.253            | 10.956.840             |
| Chi phí khác   | 32        | 6.9         | 377.681.155              | 211.958.042            |
| Lợi nhuận khác (40=31-32)  | 40        |             | 2.731.993.098            | (201.001.202)          |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>                          | <b>50</b> |             | <b>(193.117.826.292)</b> | <b>26.550.737.886</b>  |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành  | 51        | 6.11        | -                        | 5.352.539.185          |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại   | 52        |             | -                        | -                      |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51)</b>                                      | <b>60</b> |             | <b>(193.117.826.292)</b> | <b>21.198.198.701</b>  |

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Lập, ngày 30 tháng 4 năm 2024  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Tuấn



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | MÃ SỐ     | THUYẾT MINH | NĂM 2023                   | NĂM 2022                |
|--|-----------|-------------|----------------------------|-------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>   |           |             |                            |                         |
| Lợi nhuận trước thuế   | 01        |             | (193.117.826.292)          | 26.550.737.886          |
| Điều chỉnh cho các khoản   |           |             |                            |                         |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02        |             | 3.085.244.885              | 1.769.341.754           |
| Các khoản dự phòng   | 03        |             | 53.260.406.056             | -                       |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04        |             | -                          | -                       |
| Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư   | 05        |             | (912.737.024)              | (1.002.073.243)         |
| Chi phí lãi vay  | 06        |             | 147.320.277.396            | 2.390.041.701           |
| Các khoản điều chỉnh khác  | 07        |             | -                          | -                       |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                           | <b>08</b> |             | <b>9.635.365.021</b>       | <b>29.708.048.098</b>   |
| Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |             | 132.059.664.914            | (46.242.834.345)        |
| Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |             | (12.638.379.483)           | 2.405.178.669           |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        |             | 182.972.464.143            | 46.569.056.230          |
| Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |             | (4.805.444.081)            | (806.496.953)           |
| Tiền lãi vay đã trả  | 14        |             | (10.208.259.165)           | (1.513.947.665)         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        |             | (5.352.533.073)            | (824.872.813)           |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16        |             | -                          | -                       |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17        |             | (89.100.000)               | (86.693.000)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> |             | <b>291.573.778.276</b>     | <b>29.207.438.221</b>   |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>   |           |             |                            |                         |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                 | 21        |             | (1.496.852.081)            | (14.029.541.784)        |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              | 22        |             | 2.420.000.000              | -                       |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác   | 23        |             | (58.000.000.000)           | (58.000.000.000)        |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                   | 24        |             | 93.000.000.000             | 23.000.000.000          |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 25        |             | (2.139.375.000.000)        | (35.000.000.000)        |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 26        |             | -                          | -                       |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia  | 27        |             | 1.365.451.257              | 212.484.202             |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |             | <b>(2.102.086.400.824)</b> | <b>(83.817.057.582)</b> |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (Tiếp theo)**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | MÃ SỐ     | THUYẾT MINH | NĂM 2023                 | NĂM 2022              |
|---|-----------|-------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>   |           |             |                          |                       |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        |             | -                        | -                     |
| Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |             | -                        | -                     |
| Tiền thu từ đi vay  | 33        | 7.1         | 2.307.150.093.452        | 128.548.609.056       |
| Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | 7.2         | (505.116.553.498)        | (70.892.002.284)      |
| Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  | 35        |             | -                        | -                     |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |             | -                        | -                     |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                     | <b>40</b> |             | <b>1.802.033.539.954</b> | <b>57.656.606.772</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>  |           |             |                          |                       |
| <b>(50 = 20+30+40)</b>  | <b>50</b> |             | <b>(8.479.082.594)</b>   | <b>3.046.987.411</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>   | <b>60</b> |             | <b>9.856.315.467</b>     | <b>6.809.328.056</b>  |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                 | 61        |             | -                        | -                     |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>  | <b>70</b> | 5.1         | <b>1.377.232.873</b>     | <b>9.856.315.467</b>  |
| <b>(70 = 50+60+61)</b>  |           |             |                          |                       |

Lập, ngày 30 tháng 4 năm 2024  
**Tổng Giám đốc**

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Nguyễn Phương Ngân

Nguyễn Minh Tuấn

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102294285 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 19/06/2007. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất số 0102294285, sửa đổi lần thứ 12 ngày 07/11/2022.

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty là 380.000.000.000 đồng.

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh:** Kinh doanh thương mại và Bất động sản

**1.3. Ngành nghề kinh doanh:**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Tư vấn đầu tư, tư vấn lập và quản lý dự án;
- Quản lý vận hành nhà chung cư;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.

**1.5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

*Mua Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends ("Công ty Fiends") và Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng ("Công ty MLTV")*

Theo Nghị quyết số 03/2023/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ và 04/2023/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2023, Đại Hội đồng Cổ đông quyết định thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends và Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng, và thông qua phương án sử dụng tín dụng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn góp.

Trong tháng 4 và tháng 5 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng phần 100% phần vốn góp tại Công ty Friends và Công ty MLTV với tổng giá mua là: 2.139.375.000.000 VND, trong đó vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn là: 1.710.000.000.000 VND.

Sau giao dịch mua Công ty Friends và Công ty MLTV, hoạt động kinh doanh của Công ty có sự thay đổi lớn về hoạt động quản lý và kinh doanh như sau:

- Tại ngày báo cáo (ngày 31/12/2023) Tổng tài sản của Công ty đạt 2.510 tỷ VND, tăng 1.921 tỷ VND so với cuối năm 2022 (tổng tài sản tại ngày 31/12/2022 là 588,755 tỷ VND);
- Tại ngày 31/12/2023, Công ty có 03 công ty con (năm 2022 không có công ty con) và 02 Công ty liên kết (năm 2022 có 01 công ty liên kết)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**1.6. Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại: Tòa nhà VinaHud, số 105 Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 29 người (tại ngày 31/12/2022 là: 41 người)

**Các công ty con tại ngày 31/12/2023, bao gồm:**

| STT | Tên công ty   | Địa chỉ     | Tỷ lệ của Công ty tại công ty con |         |         |
|-----|---|-------------|-----------------------------------|---------|---------|
|     |   |             | quyền biểu quyết                  | vốn góp | lợi ích |
| 1   | Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends             | Hồ Chí Minh | 100,00%                           | 100,00% | 100,00% |
| 2   | Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng                    | Hà Nội      | 100,00%                           | 100,00% | 100,00% |
| 3   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (*) | Quảng Nam   | 99,99%                            | 49,00%  | 49,00%  |

(\*) Tỷ lệ vốn góp và tỷ lệ quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải ("Công ty Xuân Phú Hải") khác nhau là do: Công ty kiểm soát Công ty Xuân Phú Hải gián tiếp thông qua Công ty Friends và Công ty sở hữu trực tiếp 49,00% vốn điều lệ Công ty Xuân Phú Hải.

**Các công ty liên doanh, liên kết tại ngày 31/12/2023, bao gồm:**

| STT | Tên công ty  | Địa chỉ  | Tỷ lệ của Công ty tại công ty liên kết |         |         |
|-----|--|----------|--|---------|---------|
|     |  |          | quyền biểu quyết                       | vốn góp | lợi ích |
| 1   | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam       | Hòa Bình | 35,00%                                 | 35,00%  | 35,00%  |
| 2   | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land (*) | Hà Nội   | 39,732%                                | 0,00%   | 0,00%   |

(\*) Tháng 5 năm 2023, Công ty VHD đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng từ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H - bên liên quan của Công ty với tổng giá phí là 950 tỷ VND. Theo đó, Công ty MLTV đã trở thành công ty con của Công ty.

Tại ngày mua, Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng đang là cổ đông sở hữu 27.774.550 cổ phần phổ thông có giá trị theo mệnh giá là 277.745.500.000 VND, chiếm 39,718% Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land cũng trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày mua.

**1.7. Khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

### 2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 2.1 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

#### 2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và trình bày báo cáo tài chính

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND") cũng là đơn vị tiền tệ sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng

### 3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014

#### 3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành.

Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

Những chính sách kế toán được công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng năm gần nhất.

#### 4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng này nên đọc kết hợp với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

#### 4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### **4.3 Các khoản đầu tư tài chính**

#### **Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

#### **Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết**

**Công ty con** là những công ty mà Công ty có quyền kiểm soát các chính sách về tài chính và hoạt động. Trên Bảng cân đối kế toán, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

**Công ty liên kết** là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc mỗi kỳ tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### **4.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên kết).
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch có tính chất mua-bán.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

### **4.5 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được

- Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: phương pháp kê khai thường xuyên.

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán, 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, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và Chi phí lãi vay (nếu có), chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### **4.6 Tài sản cố định hữu hình**

#### **Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty và các Công ty con phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

### **Khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên nguyên giá và thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 30 - 40 năm
- Máy móc thiết bị 05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn 06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 - 05 năm

#### **4.7 Tài sản cố định vô hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 48 năm.

#### **4.8 Bất động sản đầu tư**

##### **Nguyên giá**

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến của Ban Tổng Giám đốc.

Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản nắm giữ để cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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 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.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính 30 năm.

### **4.9 Chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm và các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### **4.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận của hai hay nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế.

Công ty tham gia BCC theo thỏa thuận chia lợi nhuận phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC.

### **4.11 Các khoản phải trả**

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, liên kết);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo giá gốc. Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

### **4.12 Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo dựa trên điều khoản ghi trong các hợp đồng tương ứng. Chi phí phải trả bao gồm: lãi vay phải trả, chi phí trích trước khác.

### **4.13 Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản tiền vay được phản ánh theo giá gốc, được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn của từng khoản vay. Các khoản vay có thời hạn trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay dài hạn. Các khoản vay có thời hạn trả nợ trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay ngắn hạn.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

### **4.14 Vốn chủ sở hữu**

**Vốn góp của chủ sở hữu:** Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

**Thặng dư vốn cổ phần** được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

**Vốn khác của chủ sở hữu:** Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

### **4.15 Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### **4.16 Doanh thu**

#### **Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện:

(a) Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu cho thuê**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

**Thu nhập từ tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

**4.17 Chi phí**

**Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí đi vay vốn. Chi phí lãi vay (kể cả số trích trước) phát sinh trong kỳ tài chính được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo.

**4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

**4.19 Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định hợp nhất biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định hợp nhất biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**4.20 Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc có quyền được tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên kia, nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

Các bên có liên quan bao gồm:

- Các doanh nghiệp kể cả công ty mẹ, công ty con, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty;
- Các bên liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

**5.1. Tiền**

|                                   | <b>31/12/2023</b>    | <b>01/01/2023</b>    |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                   | VND                  | VND                  |
| + Tiền mặt                        | 1.295.852.353        | 551.662.765          |
| + Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 81.380.520           | 9.304.652.702        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>1.377.232.873</b> | <b>9.856.315.467</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

Tòa nhà VinaHud, số 105 Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**5.2. Các khoản đầu tư tài chính**

**a) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|   | 31/12/2023               |                         |                    | 01/01/2023             |              |                    |
|---|--------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|--------------|--------------------|
|   | Giá gốc VND              | Dự phòng VND            | Giá trị hợp lý VND | Giá gốc VND            | Dự phòng VND | Giá trị hợp lý VND |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                   | <b>2.424.975.000.000</b> | <b>(52.979.879.989)</b> |                    | -                      | -            |                    |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends         | (i) 1.189.375.000.000    | -                       | (**)               | -                      | -            | (**)               |
| Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng                | (ii) 950.000.000.000     | (52.979.879.989)        | (**)               | -                      | -            | (**)               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải | (i) 285.600.000.000      | -                       | (**)               | -                      | -            | (**)               |
| <b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>  | <b>35.000.000.000</b>    | <b>(280.526.067)</b>    |                    | <b>320.600.000.000</b> | -            |                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam    | 35.000.000.000           | (280.526.067)           | (**)               | 35.000.000.000         | -            | (**)               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải | (i)                      |                         | (**)               | 285.600.000.000        | -            | (**)               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b>2.459.975.000.000</b> | <b>(53.260.406.056)</b> |                    | <b>320.600.000.000</b> | -            |                    |

**Thông tin về các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác tại ngày 31/12/2023**

| Tên Công ty   | Tỷ lệ góp (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động kinh doanh chính | Nơi thành lập, đăng ký hoạt động |  |
|---|---------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------------|--|
|   |               |                            |                            | Tỷ lệ                            |  |
| <b>Công ty con</b>                                    |               |                            |                            |                                  |  |
| + Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends             | 100,00%       | 100,00%                    | Xây dựng nhà ở             | Tỷ lệ                            | Tầng 14, Tòa nhà Vincom, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh               |
| + Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng                    | 100,00%       | 100,00%                    | Kinh doanh BĐS             |                                  | Tầng 3, tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (*) | 49,00%        | 99,99%                     | Kinh doanh BĐS             |                                  | Khối Hà My Đông A, Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam                                  |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

| Tên Công ty                                    | Tỷ lệ<br>Tỷ lệ<br>góp (%) | quyền biểu<br>quyết (%) | Hoạt động kinh<br>doanh chính | Nơi thành lập, đăng ký hoạt động                                 |
|--|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|
| <b>Công ty liên doanh liên kết</b>             |                           |                         |                               |  |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam | 35,00%                    | 35,00%                  | Kinh doanh BĐS                | Xóm Đoàn Kết 1, Xã Quang Tiến, Thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình |
| +  |                           |                         |                               |  |

(i) Tháng 4 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ với giá trị vốn góp là 410.000.000.000 VND tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends từ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H (bên liên quan của Công ty) với tổng giá phí khoán đầu tư là: 1.189.375.000.000 VND. Theo đó, Công ty Friends đã trở thành công ty con của Công ty.

Qua đó, Công ty cũng đồng thời kiểm soát Công ty Xuân Phú Hải do Công ty Friends nắm giữa 50,9867% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty Xuân Phú Hải, cùng với việc trước đó Công ty đã sở hữu 49,00% trong Công ty Xuân Phú Hải.

(ii) Tháng 5 năm 2023, Công ty VHD đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng từ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H - bên liên quan của Công ty với tổng giá phí là 950 tỷ VND. Theo đó, Công ty MLTV đã trở thành công ty con của Công ty.

Tại ngày mua, Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng đang là cổ đông sở hữu 27.774.550 cổ phần phổ thông có giá trị theo mệnh giá là 277.745.500.000 VND, chiếm 39,718% Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land cũng trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày mua.

(\*) Tỷ lệ vốn góp và tỷ lệ quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải ("Công ty Xuân Phú Hải") khác nhau là do: Công ty kiểm soát Công ty Xuân Phú Hải gián tiếp thông qua Công ty Friends và Công ty sở hữu trực tiếp 49,00% vốn điều lệ Công ty Xuân Phú Hải

(\*\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật đánh giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

(\*\*\*) Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và công ty con (xem tại thuyết minh số 8.3)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**5.3. Phải thu của khách hàng**

a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn

|   | <b>31/12/2023</b>     | <b>01/01/2023</b>      |
|---|-----------------------|------------------------|
|   | VND                   | VND                    |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải         | 2.436.634.926         | 22.244.543.596         |
| + Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Hải Long Minh | -                     | 15.164.136.848         |
| + Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát                         | 4.828.230.775         | 39.490.121.103         |
| + Công ty TNHH GYOKO Việt Nam                             | -                     | 23.104.747.441         |
| + Công ty Cổ phần Nội thất TPA DECOR                      | -                     | 18.825.632.742         |
| + Công ty Cổ phần Kiến trúc và Đầu tư Xây dựng TPA DÉCOR  | 445.432.972           | 10.695.166.565         |
| + Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư EMIR                    | 1.152.672.080         | 465.767.480            |
| + Các khoản phải thu khách hàng khác                      | 4.237.183.060         | 13.109.822.952         |
| <b>Cộng</b>   | <b>13.100.153.813</b> | <b>143.099.938.727</b> |

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

|   | <b>31/12/2023</b>    | <b>01/01/2023</b>     |
|---|----------------------|-----------------------|
|   | VND                  | VND                   |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải | 2.436.634.926        | 22.244.543.596        |
| + Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng                | 60.513.370           | -                     |
| + Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H                    | 23.107.412           | 307.730.508           |
| + Công ty Cổ phần Beru Group                      | -                    | 2.727.675.481         |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản PRIME LAND  | 420.227.237          | -                     |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>2.940.482.945</b> | <b>25.279.949.585</b> |

**5.4. Phải thu khác**

a) Ngắn hạn

|  | <b>31/12/2023</b>  |                     | <b>01/01/2023</b>    |                     |
|--|--------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|  | Giá trị VND        | Dự phòng VND        | Giá trị VND          | Dự phòng VND        |
| + Phải thu người lao động  | 22.000.000         | -                   | 2.040.000.000        | -                   |
| + Ký cược, ký quỹ  | 11.000.000         | -                   | 11.000.000           | -                   |
| + Phải thu về lãi cho vay  | -                  | -                   | 789.589.041          | -                   |
| + Phải thu khác  | 495.898.746        | (99.117.738)        | 498.898.746          | (99.117.738)        |
| <i>Trong đó:</i>   |                    |                     |                      |                     |
| Tổng Công ty CP VINACONEX - Phải thu chi phí vật tư thi công dự án N05 | 396.781.008        | -                   | 396.781.008          | -                   |
| Phải thu khác  | 99.117.738         | (99.117.738)        | 102.117.738          | (99.117.738)        |
| <b>Cộng</b>  | <b>528.898.746</b> | <b>(99.117.738)</b> | <b>3.339.487.787</b> | <b>(99.117.738)</b> |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

b) Dài hạn

|                   | 31/12/2023       |                 | 01/01/2023       |                 |
|-------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
|                   | Giá trị<br>VND   | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND   | Dự phòng<br>VND |
| + Ký cược, ký quỹ | 3.000.000        | -               | 3.000.000        | -               |
| <b>Cộng</b>       | <b>3.000.000</b> | <b>-</b>        | <b>3.000.000</b> | <b>-</b>        |

5.5. Hàng tồn kho

|   | 31/12/2023            |                      | 01/01/2023 (trình bày lại) |                      |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|
|   | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND      | Giá gốc<br>VND             | Dự phòng<br>VND      |
| + Công cụ, dụng cụ                        | 199.769.129           | -                    | 199.769.129                | -                    |
| + Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 19.645.204.800        | (883.761.655)        | 19.645.204.800             | (883.761.655)        |
| + Hàng hóa                                | 12.638.379.483        | -                    | -                          | -                    |
| <b>Cộng</b>                               | <b>32.483.353.412</b> | <b>(883.761.655)</b> | <b>19.844.973.929</b>      | <b>(883.761.655)</b> |

(\*) Tại ngày báo cáo, chi phí SXKD dở dang chủ yếu là giá trị của mặt bằng tầng 2 nhà CT2 của Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A, có số dư 18.761.443.145 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

Tòa nhà VinaHud, số 105 Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                        | Nhà cửa, vật kiến trúc<br>VND | Máy móc, thiết bị<br>VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn<br>VND | Thiết bị dụng cụ quản lý<br>VND | Tổng cộng<br>VND      |
|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                |                               |                          |  |                                 |                       |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2023</b> | <b>2.952.382.994</b>          | <b>310.835.689</b>       | <b>2.275.876.909</b>                   | <b>360.257.854</b>              | <b>5.899.353.446</b>  |
| Mua trong năm                    |                               |                          | 2.370.000.000                          |                                 | 2.370.000.000         |
| Tăng do phân loại lại            | 20.806.374.561                | 4.428.798.309            | -                                      | 4.820.067.276                   | 30.055.240.146        |
| Thanh lý, nhượng bán             |                               |                          | (2.370.000.000)                        |                                 | (2.370.000.000)       |
| Giảm do phân loại lại            |                               |                          |  |                                 |                       |
| Thanh lý, nhượng bán             |                               |                          |  |                                 |                       |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2023</b> | <b>23.758.757.555</b>         | <b>4.739.633.998</b>     | <b>2.275.876.909</b>                   | <b>5.180.325.130</b>            | <b>35.954.593.592</b> |
| <b>Giá trị đã hao mòn lũy kế</b> |                               |                          |  |                                 |                       |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2023</b> | <b>1.199.859.758</b>          | <b>310.835.689</b>       | <b>1.252.850.904</b>                   | <b>291.171.980</b>              | <b>3.054.718.331</b>  |
| Khấu hao trong năm               | 98.412.756                    | -                        | 861.304.367                            | 47.210.028                      | 1.006.927.151         |
| Tăng do phân loại lại            | 6.103.431.795                 |                          | (520.295.699)                          |                                 | 6.103.431.795         |
| Thanh lý, nhượng bán             |                               |                          |  |                                 |                       |
| Giảm do phân loại lại            |                               |                          |  |                                 |                       |
| Giảm khác                        |                               |                          |  |                                 |                       |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2023</b> | <b>7.401.704.309</b>          | <b>310.835.689</b>       | <b>1.593.859.572</b>                   | <b>338.382.008</b>              | <b>9.644.781.578</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>           |                               |                          |  |                                 |                       |
| Tại ngày 01/01/2023              | 1.752.523.236                 | -                        | 1.023.026.005                          | 69.085.874                      | 2.844.635.115         |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b>       | <b>16.357.053.246</b>         | <b>4.428.798.309</b>     | <b>682.017.337</b>                     | <b>4.841.943.122</b>            | <b>26.309.812.014</b> |

(\*) Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 16.357.053.246 VND

(\*) Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 435.043.417 VND

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**5.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục                        | Quyền sử dụng đất<br>VND |
|----------------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                |                          |
| Số dư 01/01/2023                 | 1.863.160.255            |
| Tăng do phân loại                | 13.728.864.080           |
| <b>Số dư 31/12/2023</b>          | <b>15.592.024.335</b>    |
| <b>Giá trị đã hao mòn lũy kế</b> |                          |
| Số dư 01/01/2023                 | 399.599.899              |
| Khấu hao trong năm               | 38.614.716               |
| Tăng do phân loại                | 3.886.302.098            |
| <b>Số dư 31/12/2023</b>          | <b>4.324.516.713</b>     |
| <b>Giá trị còn lại</b>           |                          |
| Tại ngày 01/01/2023              | 1.463.560.356            |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b>       | <b>11.267.507.622</b>    |

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 11.267.507.622 VND

**5.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

| Khoản mục                        | Số đầu năm<br>VND     | Tăng trong năm        |                       | Số cuối năm<br>VND    |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  |                       | Tăng trong năm<br>VND | Giảm trong năm<br>VND |                       |
| <b>Nguyên giá</b>                | <b>54.250.661.671</b> | <b>15.725.885.952</b> | <b>51.142.965.695</b> | <b>18.833.581.928</b> |
| Quyền sử dụng đất                | 13.728.864.080        | -                     | 13.728.864.080        | -                     |
| Nhà                              | 38.202.708.482        | 15.725.885.952        | 37.414.101.615        | 16.514.492.819        |
| Máy móc thiết bị                 | 2.319.089.109         | -                     | -                     | 2.319.089.109         |
| <b>Giá trị đã hao mòn lũy kế</b> | <b>15.538.840.192</b> | <b>2.039.703.018</b>  | <b>9.989.733.893</b>  | <b>7.588.809.317</b>  |
| Quyền sử dụng đất                | 3.615.637.298         | 270.664.800           | 3.886.302.098         | -                     |
| Nhà                              | 9.604.113.785         | 1.769.038.218         | 6.103.431.795         | 5.269.720.208         |
| Máy móc thiết bị                 | 2.319.089.109         | -                     | -                     | 2.319.089.109         |
| <b>Giá trị còn lại</b>           | <b>38.711.821.479</b> |                       |                       | <b>11.244.772.611</b> |
| Quyền sử dụng đất                | 10.113.226.782        |                       |                       | -                     |
| Nhà                              | 28.598.594.697        |                       |                       | 11.244.772.611        |
| Máy móc thiết bị                 | -                     |                       |                       | -                     |

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 11.244.772.611 VND;
- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 2.319.089.109 VND;
- Trong năm Công ty đã phân loại lại Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư là Tòa nhà văn phòng VinaHud tương ứng với phần diện tích cho thuê và diện tích Công ty sử dụng, và quyết toán chi phí sửa chữa tòa nhà, phân loại tài sản hình thành sau sửa chữa theo công năng sử dụng của từng tài sản. Theo đó, giá trị Nguyên giá và Hao mòn lũy kế của bất động sản cho thuê giảm tương ứng là 51.142.965.695 VND và 9.989.733.893 VND.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư cho thuê không được xác định lại vì không có giao dịch gần đây trên thị trường đối với bất động sản tương tự và cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty

**5.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|  | 31/12/2023<br>VND | 01/01/2023<br>VND     |
|--|-------------------|-----------------------|
| Chi phí sửa chữa, nâng cấp tòa nhà VinaHud | -                 | 13.167.035.763        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>-</b>          | <b>13.167.035.763</b> |

**5.10. Chi phí trả trước**

|                              | 31/12/2023<br>VND | 01/01/2023<br>VND |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| a) Ngắn hạn                  |                   |                   |
| + Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 8.630.073         | 17.306.805        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>8.630.073</b>  | <b>17.306.805</b> |

|                                  | 31/12/2023<br>VND    | 01/01/2023<br>VND    |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| b) Dài hạn                       |                      |                      |
| + Công cụ, dụng cụ xuất dùng     | 7.027.648.222        | 180.996.000          |
| + Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ      | 375.589.113          | 170.353.987          |
| + Chi phí trả trước dài hạn khác | 272.830.025          | 851.897.257          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>7.676.067.360</b> | <b>1.203.247.244</b> |

**5.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | 31/12/2023            |                                 | 01/01/2023            |                                 |
|---|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
|   | Giá trị<br>VND        | Số có khả<br>năng trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND        | Số có khả<br>năng trả nợ<br>VND |
| + Công ty Cổ phần Tập đoàn EVERLAND                   | 23.725.875.206        | 23.725.875.206                  | 13.484.589.894        | 13.484.589.894                  |
| + Công ty Cổ phần EVERLAND Phú Yên                    | -                     | -                               | 12.523.881.672        | 12.523.881.672                  |
| + Công ty Cổ phần Tập Đoàn MBG                        | 19.655.850.530        | 19.655.850.530                  | 16.967.237.650        | 16.967.237.650                  |
| + Công ty TNHH Dầu Khí La Giang                       | 223.665.689           | 223.665.689                     | 18.007.315.360        | 18.007.315.360                  |
| + Công ty CP Đầu tư Xây dựng DV Thương Mại Phương Nam | -                     | -                               | 9.191.337.590         | 9.191.337.590                   |
| + Công ty Cổ phần Nội thất TPA DECOR                  | 3.187.585.909         | 3.187.585.909                   | -                     | -                               |
| + Phải trả cho các đối tượng khác                     | 2.567.907.099         | 2.567.907.099                   | 4.912.845.127         | 4.912.845.127                   |
| <b>Cộng</b>   | <b>49.360.884.433</b> | <b>49.360.884.433</b>           | <b>75.087.207.293</b> | <b>75.087.207.293</b>           |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**5.12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

|                                | 01/01/2023           | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực<br>nộp trong năm | 31/12/2023           |
|--------------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------|
|                                | VND                  | VND                      | VND                         | VND                  |
| + Thuế giá trị gia tăng đầu ra | 2.648.687.178        | 651.894.125              | 2.766.923.152               | 533.658.151          |
| + Thuế thu nhập doanh nghiệp   | 5.352.539.185        | -                        | 5.352.533.073               | 6.112                |
| + Thuế thu nhập cá nhân        | 281.245.149          | 758.324.591              | 570.338.216                 | 469.231.524          |
| + Thuế nhà đất, tiền thuê đất  | -                    | 367.892.950              | -                           | 367.892.950          |
| <b>Cộng</b>                    | <b>8.282.471.512</b> | <b>1.778.111.666</b>     | <b>8.689.794.441</b>        | <b>1.370.788.737</b> |

**5.13. Chi phí phải trả**

a) Ngắn hạn

|                              | 31/12/2023           | 01/01/2023           |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
|                              | VND                  | VND                  |
| + Chi phí lãi vay            | 3.866.637.988        | 876.094.036          |
| + Các khoản trích trước khác | 139.227.744          | 159.061.064          |
| <b>Cộng</b>                  | <b>4.005.865.732</b> | <b>1.035.155.100</b> |

b) Dài hạn

|                              | 31/12/2023             | 01/01/2023 |
|------------------------------|------------------------|------------|
|                              | VND                    | VND        |
| + Chi phí lãi vay            | 133.163.287.672        | -          |
| + Các khoản trích trước khác | -                      | -          |
| <b>Cộng</b>                  | <b>133.163.287.672</b> | <b>-</b>   |

**5.14. Phải trả khác**

a) Ngắn hạn

|   | 31/12/2023             | 01/01/2023            |
|---|------------------------|-----------------------|
|   | VND                    | VND                   |
| + Kinh phí công đoàn  | 55.732.953             | 47.732.154            |
| + Bảo hiểm xã hội   | 220.822.217            | -                     |
| + Bảo hiểm y tế   | 24.299.157             | -                     |
| + Bảo hiểm thất nghiệp  | 10.606.565             | -                     |
| + Thù lao HĐQT, BKS   | 1.509.400.000          | -                     |
| + Tiền lãi đi vay   | 741.227.136            | -                     |
| + Tiền lãi hợp tác đầu tư   | (i) 9.999.999.703      | 9.999.999.703         |
| + Tiền nhận góp vốn theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh | (ii) 90.678.000.000    | -                     |
| + Các khoản phải trả, phải nộp khác                                 | 588.707.211            | 836.889.029           |
| <b>Cộng</b>   | <b>103.828.794.942</b> | <b>10.884.620.886</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

| b) | Dài hạn  | 31/12/2023<br>VND      | 01/01/2023<br>VND  |
|----|--|------------------------|--------------------|
| +  | Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn   | 129.465.000            | 165.189.463        |
| +  | Tiền nhận góp vốn theo thỏa thuận của<br>hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii) | 120.000.000.000        | -                  |
|    | <b>Cộng</b>  | <b>120.129.465.000</b> | <b>165.189.463</b> |

(i) Đây là khoản tiền lãi hợp tác đầu tư Dự án 536A Minh Khai còn phải trả cho Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 47/HĐHTĐT/VINAHUD-VPPCL ngày 28/11/2009 và Biên bản thống nhất phương án chia lợi nhuận Dự án Khu văn phòng và Nhà ở tại 536A Minh Khai - Hai Bà Trưng - Hà Nội số 195/BB-VINAHUD-CUULONG ký ngày 26/12/2018. Khoản lợi nhuận hợp tác này được các bên thống nhất rằng Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long sẽ được nhận khi Hai Bên cùng nhau bán (hoặc cho thuê) phần Nhà trẻ + Sân bóng đá trẻ tại tòa nhà CT2 dự án 536A Minh Khai theo Biên bản bù trừ công nợ ký giữa hai bên ngày 27/12/2018.

(ii) Số dư bao gồm các khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các doanh nghiệp như sau:

Tiền nhận hợp tác kinh doanh từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1506/HTKD/VHD-SONLONG ngày 15/6/2023, thời hạn hợp tác 09 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận hợp tác được chia căn cứ vào thực tế triển khai hợp tác và lợi nhuận thu được từ hợp tác, các bên sẽ lập Phụ lục hợp đồng để thống nhất tỷ lệ phân chia lợi nhuận. Số tiền nhận hợp tác tại ngày 31/12/2023: 20.678.000.000 VND.

Tiền nhận hợp tác kinh doanh từ Công ty TNHH GIVERNY Hà Nội theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 29/HTKD/VHD-GIVERNY ngày 05/10/2023, thời hạn hợp tác 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận hợp tác được chia căn cứ vào thực tế triển khai hợp tác và lợi nhuận thu được từ hợp tác, các bên sẽ lập Phụ lục hợp đồng để thống nhất tỷ lệ phân chia lợi nhuận. Số tiền nhận hợp tác tại ngày 31/12/2023: 20.678.000.000 VND

(iii) Tiền nhận hợp tác kinh doanh từ Công ty Cổ phần VNC Construction theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 11/HTKD/VNC-VHD ngày 27/4/2023, với nội dung hợp tác như sau:

Mục tiêu: Hợp tác, đầu tư và phát triển Dự án Khu nhà ở Làng Hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3535/QĐ-UBND ngày 02/07/2019 của UBND Thành phố Hà Nội.

Thời hạn hợp tác: theo thời gian hoạt động của dự án

Tỷ lệ phân chia lợi tức hợp tác: Công ty Cổ phần VNC Construction sẽ nhận được lợi tức hợp tác tương ứng với tỷ lệ số tiền hợp tác trên Tổng vốn đầu tư quy định tại Hợp đồng hợp tác đầu tư.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

Tòa nhà VinaHud, số 105 Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**5.15. Vay và nợ thuê tài chính**

|   | 31/12/2023               |                           |                          | 01/01/2023             |                       |                       |
|---|--------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | Giá trị VND              | Số có khả năng trả nợ VND | Phát sinh trong năm      | Giảm VND               | Giá trị VND           | Số có khả năng trả nợ |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                            |                          |                           |                          |                        |                       |                       |
| + Ngân hàng TMCP ĐTPT Việt Nam - CN Hoàn Kiếm     | 89.998.946.726           | 89.998.946.726            | 269.998.893.452          | 179.999.946.726        | -                     | -                     |
| + Ngân hàng TMCP ĐTPT Việt Nam - CN Đại La        | -                        | -                         | -                        | 19.979.606.772         | 19.979.606.772        | 19.979.606.772        |
| + Ngân hàng TMCP Tiên Phong                       | -                        | -                         | 160.000.000.000          | 160.000.000.000        | -                     | -                     |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải | 11.880.000.000           | 11.880.000.000            | -                        | 24.097.000.000         | 35.977.000.000        | 35.977.000.000        |
| + Công ty Cổ phần Beru Group                      | -                        | -                         | -                        | 9.000.000.000          | 9.000.000.000         | 9.000.000.000         |
| + Cá nhân   | 67.811.200.000           | 67.811.200.000            | 327.151.200.000          | 272.040.000.000        | 12.700.000.000        | 12.700.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>169.690.146.726</b>   | <b>169.690.146.726</b>    | <b>757.150.093.452</b>   | <b>665.116.553.498</b> | <b>77.656.606.772</b> | <b>77.656.606.772</b> |
|   | <b>31/12/2023</b>        |                           |                          | <b>01/01/2023</b>      |                       |                       |
|   | Giá trị VND              | Số có khả năng trả nợ VND | Phát sinh trong năm      | Giảm VND               | Giá trị VND           | Số có khả năng trả nợ |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                             |                          |                           |                          |                        |                       |                       |
| + Ngân hàng TMCP Tiên Phong                       | 1.710.000.000.000        | 1.710.000.000.000         | 1.710.000.000.000        | -                      | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>1.710.000.000.000</b> | <b>1.710.000.000.000</b>  | <b>1.710.000.000.000</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>              | <b>-</b>              |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

Tòa nhà VinaHud, số 105 Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

(\*) Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo thời gian như sau

|                      | 31/12/2023               | 01/01/2023 |
|----------------------|--------------------------|------------|
|                      | VND                      | VND        |
| Từ 1 năm trở xuống   | -                        | -          |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 1.710.000.000.000        | -          |
| Trên 5 năm           | -                        | -          |
| <b>Cộng</b>          | <b>1.710.000.000.000</b> | <b>-</b>   |

(1) Vay Ngân hàng TMCP ĐPT Việt Nam - CN Hoàn Kiếm theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/2355669/HĐTDHM-VINAHUD, ngày 06/01/2023. Hạn mức tín dụng: 90.000.000.000 VND; Thời hạn vay: từ 164 đến 195 ngày; Lãi suất vay: 8,00%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức bảo đảm: tin chấp.

(2) Đây là khoản vay công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải từ các hợp đồng vay có thời hạn 12 tháng; Lãi suất: 6,00%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức bảo đảm: tín chấp. Số dư gốc vay còn phải trả tại ngày 31/12/2023 là: 11.880.000.000 VND, tại ngày 01/01/2023 là: 35.977.000.000 VND.

(3) Chi tiết các khoản vay của cá nhân:

|                        | 31/12/2023            | 01/01/2023            |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | VND                   | VND                   |
| + Ông Nguyễn Quốc Việt | -                     | 700.000.000           |
| + Ông Phạm Ninh Thuận  | -                     | 12.000.000.000        |
| + Ông Trần Minh Tân    | 10.000.000.000        | -                     |
| + Ông Nguyễn Minh Tú   | 17.270.000.000        | -                     |
| + Ông Trần Hoàng Quý   | 19.708.000.000        | -                     |
| + Ông Nguyễn Anh Tuấn  | 10.416.600.000        | -                     |
| + Ông Hoàng Hữu Dũng   | 10.416.600.000        | -                     |
| <b>Cộng</b>            | <b>67.811.200.000</b> | <b>12.700.000.000</b> |

Thông tin chi tiết của các khoản vay cá nhân có số dư tại ngày 31/12/2023 như sau:

- Vay ông Nguyễn Minh Tú theo hợp đồng số 120403/HĐV/HĐ-NMT ngày 12/4/2023. Gốc vay còn phải trả tại ngày 31/12/2023: 10.770.000.000 VND. Thời hạn vay 03 tháng; Lãi suất vay: 7,00%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức bảo đảm: tín chấp.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

- Vay ông Nguyễn Minh Tú theo hợp đồng số 270623/HĐ/NMT-VHD ngày 27/6/2023. Gốc vay còn phải trả tại ngày 31/12/2023: 6.500.000.000 VND. Thời hạn vay 09 tháng; Lãi suất vay: 6,00%/năm. . Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức bảo đảm: tín chấp.
- Vay ông Trần Hoàng Quý theo hợp đồng số 231123/HĐ/THQ-VHD ngày 23/11/2023. Gốc vay còn phải trả tại ngày 31/12/2023: 19.708.000.000 VND. Thời hạn vay 09 tháng; Lãi suất vay: 6,50%/năm. . Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức bảo đảm: tín chấp.
- Vay ông Nguyễn Anh Tuấn theo hợp đồng số 271123/HĐ/NAT-VHD ngày 27/11/2023. Gốc vay còn phải trả tại ngày 31/12/2023: 10.416.600.000 VND. Thời hạn vay 09 tháng; Lãi suất vay: 6,50%/năm. . Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức bảo đảm: tín chấp.
- Vay ông Hoàng Hữu Dũng theo hợp đồng số 271123/HĐ/HHD-VHD ngày 27/11/2023. Gốc vay còn phải trả tại ngày 31/12/2023: 10.416.600.000 VND. Thời hạn vay 09 tháng; Lãi suất vay: 6,50%/năm. . Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức bảo đảm: tín chấp.
- Vay ông Trần Minh Tân theo hợp đồng số 2812/2023/HĐV/TMT-VHD ngày 28/12/2023. Gốc vay còn phải trả tại ngày 31/12/2023: 10.000.000.000 VND. Thời hạn vay 09 tháng; Lãi suất vay: 6,50%/năm. . Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức bảo đảm: tín chấp.

(4) Thông tin chi tiết khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong:

| Hợp đồng/khế ước nhận nợ   | Số dư cuối năm VND | Thời hạn vay | Lãi suất  | Mục đích vay  | Hình thức bảo đảm khoản vay |
|--|--------------------|--------------|---|---|-----------------------------|
| Hợp đồng cho vay số 03/2023/HĐTD/TTDT MB ngày 17/03/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 03/2023/HĐTD/TTDT MB/SD01 ngày 13/04/2023 về việc điều chỉnh số tiền vay. Số tiền vay sau điều chỉnh là 950.000.000 VND | 950.000.000.000    | 84 tháng     | Lãi suất linh hoạt: 11%/năm tại ngày nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần | Thanh toán tiền mua một phần phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends từ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H để sở hữu quyền phát triển Dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Grand Mercure Hội An) - Chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải | Thế chấp bằng tài sản       |
| Hợp đồng cho vay số 06/2023/HĐTD/TTDT/ MB ngày 26/04/2023. Số tiền vay: 760.000.000 VND  | 760.000.000.000    | 84 tháng     | Lãi suất linh hoạt: 11%/năm tại ngày nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần | Thanh toán tiền mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng từ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H để sở hữu một phần quyền phát triển Dự án khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội - Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land             | Thế chấp bằng tài sản       |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

Tòa nhà VinaHud, số 105 Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

Các tài sản được dùng để đảm bảo cho khoản vay này là của Tập đoàn, bên liên quan và bên thứ ba. Giá trị tài sản được dùng đảm bảo chủ yếu của Tập đoàn, như:

- Cổ phần Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải, thuộc sở hữu Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị Vinhomes, GCNSH CP số 01/2021/GCNCPP/XP/PH ngày 09/12/2021, theo HĐTC TS số 07/2023/HDBD/TTDT MB ngày 17/3/2023.
- Phần vốn góp Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends thuộc sở hữu của Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinhomes, theo HĐTC TS số 33/2023/HDBD/TTDT MB ngày 16/5/2023;
- Quyền tài sản từ Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 01/HDCNVG/RHG/VHD/MLTV ngày 24/4/2023, theo HĐTC TS số 34/2023/HDBD/TTDT MB ngày 27/4/2023;
- Quyền tài sản từ Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 02/HDCNVG/RHG-VHD ngày 03/3/2023, theo HĐTC TS số 20/2023/HDBD/TTDT MB ngày 17/3/2023;
- Quyền tài sản từ Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 03/HDCNVG/RHG-VHD ngày 12/4/2023, theo HĐTC TS số 29/2023/HDBD/TTDT MB ngày 13/4/2023;
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCN quyền sở hữu nhà ở và TS khác gắn liền với đất số DC085150, số vào sổ CT20880 cấp ngày 07/09/2021 cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải theo HĐTC TS số 35/2023/HDBD/TTDT MB ngày 14/6/2023. Giá trị định giá 2.141.728.000.000 đồng;
- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam, Chủ đầu tư - CTCP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải theo HĐTC TS số 37/2023/HDBD/TTDT MB ngày 14/6/2023;
- Quyền phải thu phát sinh từ các Hợp đồng mua bán biệt thự và các hợp đồng cho vay của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải với Bên thứ ba
- Cổ phần Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải, thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends, GCNSH CP số 02/2021/GCNCPP/XP/PH ngày 09/12/2021, theo HĐTC TS số 08/2023/HDBD/TTDT MB ngày 13/4/2023;
- Cổ phần Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land, thuộc sở hữu của Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vương, GCNSH CP số 11/2023/GCNCPP/PRM ngày 30/3/2023, theo HĐTC TS số 43/2023/HDBD/TTDT MB ngày 17/7/2023.





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

Tòa nhà VinaHud, số 105 Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.16. Vốn chủ sở hữu**

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|   | <b>Vốn góp của chủ sở hữu</b><br>VND | <b>Thặng dư vốn cổ phần</b> | <b>Quỹ đầu tư phát triển</b><br>VND | <b>LN sau thuế chưa phân phối</b><br>VND | <b>Cộng</b><br>VND     |
|---|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|------------------------|
| <b>Số dư 01/01/2022</b>                     | <b>380.000.000.000</b>               | <b>(4.034.545.455)</b>      | <b>868.140.257</b>                  | <b>14.250.148.740</b>                    | <b>391.083.743.542</b> |
| Tăng vốn trong năm trước                    |                                      |                             |                                     |  |                        |
| Lãi trong năm trước                         |                                      |                             |                                     | 21.198.198.701                           | 21.198.198.701         |
| Trích quỹ ĐTPT năm 2021                     |                                      |                             | 1.425.014.874                       | (1.425.014.874)                          | -                      |
| Trích quỹ KTPL năm 2021                     |                                      |                             |                                     | (712.507.437)                            | (712.507.437)          |
| <b>Số dư 01/01/2023</b>                     | <b>380.000.000.000</b>               | <b>(4.034.545.455)</b>      | <b>2.293.155.131</b>                | <b>33.310.825.130</b>                    | <b>411.569.434.806</b> |
| Tăng vốn trong năm nay                      |                                      |                             |                                     |  |                        |
| Trích quỹ chi trả trả thù lao HĐQT, BKS (i) |                                      |                             |                                     | (1.569.400.000)                          | (1.569.400.000)        |
| Trích quỹ ĐTPT năm 2022 (i)                 |                                      |                             | 2.119.819.870                       | (2.119.819.870)                          | -                      |
| Trích quỹ KTPL năm 2022 (i)                 |                                      |                             |                                     | (1.059.909.935)                          | (1.059.909.935)        |
| Lỗ trong năm nay                            |                                      |                             |                                     | (193.117.826.292)                        | (193.117.826.292)      |
| <b>Số dư 31/12/2023</b>                     | <b>380.000.000.000</b>               | <b>(4.034.545.455)</b>      | <b>4.412.975.001</b>                | <b>(164.556.130.967)</b>                 | <b>215.822.298.579</b> |

(i) Lợi nhuận sau thuế năm 2022 được phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 02/2023/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2023

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

| b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận | Năm 2023        | Năm 2022        |
|--|-----------------|-----------------|
|  | VND             | VND             |
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu  |                 |                 |
| + Vốn góp đầu năm  | 380.000.000.000 | 380.000.000.000 |
| + Vốn góp tăng trong năm   | -               | -               |
| + Vốn góp giảm trong năm   | -               | -               |
| + Vốn góp cuối năm   | 380.000.000.000 | 380.000.000.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia  | -               | -               |

  

| c) Cổ phiếu                              | 31/12/2023                            | 01/01/2023 |
|--|---------------------------------------|------------|
|  | - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 38.000.000 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 38.000.000                            | 38.000.000 |
| + Cổ phiếu phổ thông                     | 38.000.000                            | 38.000.000 |
| + Cổ phiếu ưu đãi                        | -                                     | -          |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 38.000.000                            | 38.000.000 |
| + Cổ phiếu phổ thông                     | 38.000.000                            | 38.000.000 |
| + Cổ phiếu ưu đãi                        | -                                     | -          |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

**6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

| a) Doanh thu   | Năm 2023               | Năm 2022               |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| + Doanh thu bán hàng   | 300.625.265.752        | 378.027.522.164        |
| + Doanh thu cung cấp dịch vụ   | 15.334.465.960         | 45.732.814.937         |
| Trong đó:  |                        |                        |
| <i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ khác</i> | <i>10.212.040.050</i>  | <i>3.916.348.679</i>   |
| <i>Doanh thu dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản</i>                 | <i>5.122.425.910</i>   | <i>41.816.466.258</i>  |
| <b>Cộng</b>  | <b>315.959.731.712</b> | <b>423.760.337.101</b> |

b) Doanh thu đối với các bên liên quan (xem chi tiết tại thuyết minh 8.3)

**6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

|                       | Năm 2023 | Năm 2022         |
|-----------------------|----------|------------------|
|                       | VND      | VND              |
| + Hàng bán bị trả lại | -        | 1.832.939        |
| <b>Cộng</b>           | <b>-</b> | <b>1.832.939</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**6.3. Giá vốn hàng bán**

|  | <u>Năm 2023</u>               | <u>Năm 2022</u>               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | VND                           | VND                           |
| + Giá vốn của hàng hóa đã bán                                    | 291.802.523.916               | 360.639.511.616               |
| + Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                                | 4.996.212.135                 | 14.597.471.505                |
| Trong đó:  |                               |                               |
| Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và các chi phí khác | 3.611.507.431                 | 3.540.739.052                 |
| Chi phí dịch vụ tư vấn và môi giới bất động sản                  | 1.384.704.704                 | 11.056.732.453                |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>296.798.736.051</u></b> | <b><u>375.236.983.121</u></b> |

**6.4. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                      | <u>Năm 2023</u>           | <u>Năm 2022</u>             |
|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
|                                      | VND                       | VND                         |
| + Lãi tiền gửi, tiền cho vay         | 562.441.325               | 1.002.073.243               |
| + Doanh thu hoạt động tài chính khác | -                         | -                           |
| <b>Cộng</b>                          | <b><u>562.441.325</u></b> | <b><u>1.002.073.243</u></b> |

**6.5. Chi phí tài chính**

|   | <u>Năm 2023</u>               | <u>Năm 2022</u>             |
|---|-------------------------------|-----------------------------|
|   | VND                           | VND                         |
| + Lãi tiền vay  | 147.320.277.396               | 2.390.041.701               |
| + Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 53.260.406.056                | -                           |
| + Chi phí tài chính khác                                      | 977.552.055                   | -                           |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>201.558.235.507</u></b> | <b><u>2.390.041.701</u></b> |

**6.6. Chi phí bán hàng**

|                             | <u>Năm 2023</u>             | <u>Năm 2022</u>             |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                             | VND                         | VND                         |
| + Chi phí nhân viên         | 606.755.827                 | 1.106.523.597               |
| + Chi phí dịch vụ mua ngoài | 602.200.383                 | 118.800.000                 |
| + Chi phí bằng tiền khác    | 66.420.000                  | -                           |
| <b>Cộng</b>                 | <b><u>1.275.376.210</u></b> | <b><u>1.225.323.597</u></b> |

**6.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                             | <u>Năm 2023</u>              | <u>Năm 2022</u>              |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                             | VND                          | VND                          |
| + Chi phí nhân viên quản lý | 8.567.474.586                | 9.722.086.882                |
| + Chi phí đồ dùng văn phòng | 167.765.963                  | 778.173.312                  |
| + Chi phí khấu hao TSCĐ     | 137.027.472                  | 345.835.960                  |
| + Thuế, phí và lệ phí       | 5.763.361                    | 8.389.621                    |
| + Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.610.393.991                | 5.404.517.532                |
| + Chi phí bằng tiền khác    | 251.219.286                  | 2.897.486.591                |
| <b>Cộng</b>                 | <b><u>12.739.644.659</u></b> | <b><u>19.156.489.898</u></b> |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**6.8. Thu nhập khác**

|  | Năm 2023             | Năm 2022          |
|--|----------------------|-------------------|
|  | VND                  | VND               |
| + Thanh lý, nhượng bán TSCĐ  | 350.295.699          | -                 |
| + Chi phí bảo hành công trình đã hết thời hạn bảo hành không chi hết | 2.759.378.554        | -                 |
| + Các khoản khác   | -                    | 10.956.840        |
| <b>Cộng</b>  | <b>3.109.674.253</b> | <b>10.956.840</b> |

**6.9. Chi phí khác**

|                         | Năm 2023           | Năm 2022           |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
|                         | VND                | VND                |
| + Phạt vi phạm hợp đồng | 35.698.747         | 190.511.163        |
| + Các khoản bị phạt     | 341.982.408        | 21.446.879         |
| + Các khoản khác        | -                  | -                  |
| <b>Cộng</b>             | <b>377.681.155</b> | <b>211.958.042</b> |

**6.10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

|                                 | Năm 2023              | Năm 2022              |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                   | VND                   |
| + Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 316.378.763           | 9.699.807.235         |
| + Chi phí nhân công             | 9.409.230.413         | 12.421.419.241        |
| + Chi phí khấu hao TSCĐ, BĐS ĐT | 3.085.244.885         | 1.769.341.754         |
| + Chi phí dịch vụ mua ngoài     | 6.900.668.273         | 7.610.306.997         |
| + Chi phí khác bằng tiền        | 893.472.728           | 3.478.409.773         |
| <b>Cộng</b>                     | <b>20.604.995.062</b> | <b>34.979.285.000</b> |

**6.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|   | Năm 2023 | Năm 2022             |
|---|----------|----------------------|
|   | VND      | VND                  |
| + Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)                           | -        | 5.352.539.185        |
| + Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay | -        | -                    |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>  | <b>-</b> | <b>5.352.539.185</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

(i) Chi tiết chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành

|   | Năm 2023                 | Năm 2022              |
|---|--------------------------|-----------------------|
|   | VND                      | VND                   |
| <b>Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế</b>                            | <b>(193.117.826.292)</b> | <b>26.550.737.886</b> |
| <i>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán</i>     | <i>147.099.818.479</i>   | <i>211.958.042</i>    |
| Các khoản điều chỉnh tăng   | 147.099.818.479          | 211.958.042           |
| + Các khoản phạt  | 341.982.408              | -                     |
| + Chi phí không hợp lý, hợp lệ                                    | -                        | 211.958.042           |
| + Chi phí lãi vay   | 146.757.836.071          | -                     |
| Các khoản điều chỉnh giảm   | -                        | -                     |
| <b>Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước</b> | <b>(46.018.007.813)</b>  | <b>26.762.695.928</b> |
| Lỗ năm trước chuyển sang  | -                        | -                     |
| <b>Thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>                           | <b>(46.018.007.813)</b>  | <b>26.762.695.928</b> |
| Thuế suất   | 20%                      | 20%                   |
| <b>Thuế TNDN phải trả năm hiện hành</b>                           | <b>-</b>                 | <b>5.352.539.185</b>  |

**6.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Công ty đồng thời lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**7. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

**7.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm**

|   | Năm 2023                 | Năm 2022               |
|---|--------------------------|------------------------|
|   | VND                      | VND                    |
| + Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 2.307.150.093.452        | 128.548.609.056        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>2.307.150.093.452</b> | <b>128.548.609.056</b> |

**7.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

|  | Năm 2023               | Năm 2022              |
|--|------------------------|-----------------------|
|  | VND                    | VND                   |
| + Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 505.116.553.498        | 70.892.002.284        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>505.116.553.498</b> | <b>70.892.002.284</b> |

**8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**8.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**8.2 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty

**8.3 Thông tin về các bên liên quan**

a) Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm

| TT | Tên bên liên quan  | Mối quan hệ   |
|----|--|---|
| 1  | Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends                          | Công ty con từ ngày 28/4/2023   |
| 2  | Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng                                 | Công ty con từ ngày 05/05/2023  |
| 3  | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải                  | Công ty liên kết đến ngày 27/4/2023 và Công ty con từ ngày 28/4/2023              |
| 4  | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam                     | Công ty liên kết  |
| 5  | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Prime Land                   | Công ty liên kết từ ngày 05/05/2023   |
| 6  | Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H                                     | Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt                                       |
| 7  | Công ty Cổ phần Beru Group                                       | Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt từ ngày 23/11/2022 đến ngày 16/8/2023 |
| 8  | Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát | Quản lý chủ chốt của Công ty  |

b) Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác

*Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên HĐQT, các thành viên Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

| TT | Bên liên quan  | Năm 2023             | Năm 2022             |
|----|--|----------------------|----------------------|
|    |  | VND                  | VND                  |
| 1  | Ông Trương Quang Minh - Chủ tịch HĐQT                      | -                    | 216.000.000          |
| 2  | Ông Trần Thái Duy - Thành viên HĐQT đến ngày 31/03/2022    | -                    | 144.000.000          |
| 3  | Ông Nguyễn Hoàng Anh - Thành viên HĐQT đến ngày 31/03/2022 | -                    | 144.000.000          |
| 4  | Ông Nguyễn Đức Tài - Trưởng BKS đến ngày 31/03/2022        | -                    | 144.000.000          |
| 5  | Ông Hà Văn Hiến - Trưởng BKS đến ngày 12/4/2023            | -                    | 108.000.000          |
| 6  | Ông Nguyễn Minh Tuấn - Tổng Giám đốc                       | 942.547.712          | 663.358.409          |
| 7  | Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh - Phó Tổng Giám đốc                | 699.077.381          | 793.500.000          |
| 8  | Thù lao HĐQT, BKS đã trích trong năm chưa chi              | 1.509.400.000        | -                    |
|    | <b>Cộng</b>  | <b>3.151.025.093</b> | <b>2.212.858.409</b> |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

Giao dịch với thành viên quản lý chủ chốt

Trong năm Công ty có giao dịch bán xe và thu tiền bán xe cho Ông Nguyễn Minh Tuấn - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, giá trị xe đã bán và tiền bán xe đã thu là: 2.200.000.000 VND

*Giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với bên liên quan đã được trình bày tại các thuyết minh nêu trên, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan như sau:

| TT | Bên liên quan                                | Nội dung                                    | 31/12/2023<br>VND | 01/01/2023<br>VND |
|----|--|---|-------------------|-------------------|
| 1  | Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải   | Doanh thu dịch vụ tư vấn và môi giới        | 2.652.549.984     | 35.352.825.378    |
|    |  | Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng        | 2.459.266.630     | 1.327.604.573     |
| 2  | Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng             | Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng        | 55.012.154        | -                 |
| 3  | Công ty CP Đầu tư Bất động sản PRIME LAND    | Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng        | 554.463.772       | -                 |
| 4  | Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H                 | Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng        | 1.772.009.700     | 279.908.353       |
|    |  | Mua phần vốn góp của Công ty MLTV           | 950.000.000.000   | -                 |
|    |  | Mua phần vốn góp của Công ty Frineds        | 1.189.375.000.000 | -                 |
| 5  | Công ty Cổ phần Beru Group                   | Doanh thu dịch vụ tư vấn QLDA               | 1.604.675.926     | 802.337.963       |
|    |  | Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng        | 421.859.614       | 116.499.520       |
| 6  | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam | Lợi nhuận của hoạt động nhận hợp tác đầu tư | 977.552.055       | -                 |
|    |  | Góp vốn điều lệ                             | -                 | 35.000.000.000    |

*Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính*

Ngoài số dư công nợ với bên liên quan đã được trình bày tại các thuyết minh nêu trên, Công ty còn số dư với các bên liên quan như sau:

|   |   | 31/12/2023<br>VND | 01/01/2023<br>VND |
|---|---|-------------------|-------------------|
| 1 | Chi phí phải trả ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải | 2.166.110.629     | 743.071.234       |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

**8.4 Báo cáo bộ phận**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

| Năm 2023                   | Kinh doanh<br>thương mại | Dịch vụ cho<br>thuê tài sản | Dịch vụ tư vấn       | Tổng cộng             |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
|                            | VND                      | VND                         | VND                  | VND                   |
| Doanh thu thuần            | 300.625.265.752          | 10.212.040.050              | 5.122.425.910        | 315.959.731.712       |
| Giá vốn                    | 291.802.523.916          | 3.611.507.431               | 1.384.704.704        | 296.798.736.051       |
| <b>Lợi nhuận/ (lỗ) gộp</b> | <b>8.822.741.836</b>     | <b>6.600.532.619</b>        | <b>3.737.721.206</b> | <b>19.160.995.661</b> |

  

| Năm 2022                   | Hoạt động<br>thương mại | Dịch vụ cho<br>thuê tài sản | Dịch vụ tư vấn        | Tổng cộng             |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                            | VND                     | VND                         | VND                   | VND                   |
| Doanh thu thuần            | 378.027.522.164         | 3.914.515.740               | 41.816.466.258        | 423.758.504.162       |
| Giá vốn                    | 360.639.511.616         | 3.540.739.052               | 11.056.732.453        | 375.236.983.121       |
| <b>Lợi nhuận/ (lỗ) gộp</b> | <b>17.388.010.548</b>   | <b>373.776.688</b>          | <b>30.759.733.805</b> | <b>48.521.521.041</b> |

Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh do đó không trình bày.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Lập, ngày 30 tháng 4 năm 2024  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Tuấn