
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của người đại diện theo pháp luật	2 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 51

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 22 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 11 năm 2021.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch	
Ông Ngô Đức Long	Phụ trách quản trị	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2021
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2021
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên	
Ông Chu Đức Lượng	Thành viên độc lập	
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2021
	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 6 năm 2021
Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2021
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2021
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Theo ý kiến của người đại diện theo pháp luật của Công ty, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 30 tháng 3 năm 2022.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (tiếp theo)

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



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61600055/22574973

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) được lập ngày 30 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0637-2018-004-1

Lê Tuấn Trung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5059-2019-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

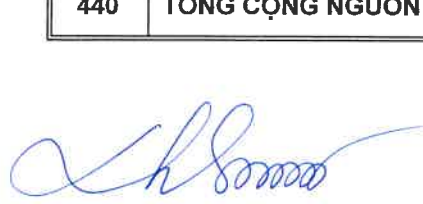
Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.188.702.040.088	2.773.825.822.810
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	791.760.798.667	619.639.586.448
111	1. Tiền		53.122.559.500	140.104.248.411
112	2. Các khoản tương đương tiền		738.638.239.167	479.535.338.037
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		541.037.204.770	719.540.806.618
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	5.1	168.330.975.194	183.409.679.889
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	18.997.773.017	210.320.702.794
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	99.500.000.000	67.272.328.767
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	265.815.673.416	269.145.599.425
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(11.607.216.857)	(10.607.504.257)
140	III. Hàng tồn kho	9	786.454.180.445	1.239.161.761.382
141	1. Hàng tồn kho		793.856.885.838	1.239.161.761.382
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.402.705.393)	-
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		69.449.856.206	195.483.668.362
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	57.351.029.596	195.483.668.362
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	10.320.188.261	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	1.778.638.349	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.675.409.583.248	3.640.441.074.414
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		622.309.875.697	401.258.116.888
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	622.309.875.697	401.258.116.888
220	II. Tài sản cố định		579.733.736.299	588.790.915.228
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	573.696.436.662	583.969.568.439
222	Nguyên giá		616.126.644.972	608.283.425.579
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(42.430.208.310)	(24.313.857.140)
227	2. Tài sản cố định vô hình		6.037.299.637	4.821.346.789
228	Nguyên giá		7.315.849.491	5.505.499.491
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.278.549.854)	(684.152.702)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		242.701.481.485	102.993.513.105
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	242.701.481.485	102.993.513.105
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	13	3.071.628.492.763	2.348.557.619.123
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	1.822.271.250.000	1.410.746.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	13.2	1.192.823.189.272	925.073.189.272
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.300.000.000	17.000.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(4.892.219.383)	(4.461.820.149)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13.4	20.126.272.874	200.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		159.035.997.004	198.840.910.070
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	159.035.997.004	198.840.910.070
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.864.111.623.336	6.414.266.897.224

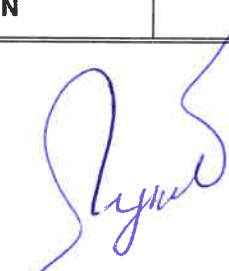
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.896.508.085.514	3.997.278.046.703
310	I. Nợ ngắn hạn		1.648.170.353.879	2.731.594.600.808
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	305.182.544.553	90.838.328.346
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	589.946.939.037	1.657.752.947.965
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	504.004.777	16.713.670.335
314	4. Phải trả người lao động		12.003.144.877	9.650.939.760
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	276.039.902.862	202.020.074.294
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.256.653.390	2.346.244.754
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	123.467.036.009	28.228.393.643
320	8. Vay ngắn hạn	19	297.770.128.374	684.044.001.711
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.000.000.000	40.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		2.248.337.731.635	1.265.683.445.895
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	756.858.269.744	772.130.956.688
338	2. Vay dài hạn	19	888.955.289.630	493.552.489.207
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	20	602.524.172.261	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.967.603.537.822	2.416.988.850.521
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	2.967.603.537.822	2.416.988.850.521
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.199.997.800.000	1.999.999.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.199.997.800.000	1.999.999.000.000
413	2. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	20	90.496.534.831	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.588.929.869	7.588.929.869
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		654.342.413.382	394.223.060.912
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		194.224.260.912	126.586.507.108
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		460.118.152.470	267.636.553.804
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.864.111.623.336	6.414.266.897.224



Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

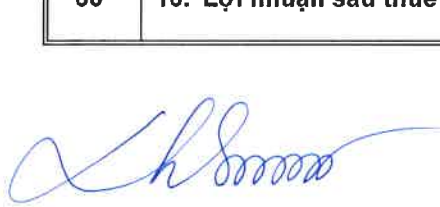
Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

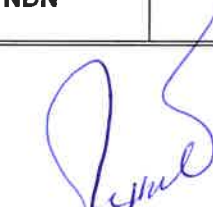
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	2.054.950.872.410	329.008.616.611
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(6.226.853.558)	(6.216.267.292)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	2.048.724.018.852	322.792.349.319
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(1.585.117.550.547)	(172.298.584.101)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		463.606.468.305	150.493.765.218
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	353.805.545.000	391.470.266.174
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24	(122.123.855.156) (113.079.411.641)	(178.809.010.815) (168.710.828.333)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(132.061.797.557)	(21.384.842.800)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(100.513.439.449)	(92.898.375.288)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		462.712.921.143	248.871.802.489
31	11. Thu nhập khác	26	9.572.321.284	12.011.550.203
32	12. Chi phí khác		(1.223.706.610)	(3.483.412.952)
40	13. Lợi nhuận khác		8.348.614.674	8.528.137.251
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		471.061.535.817	257.399.939.740
51	15. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hiện hành	28.1	(10.943.383.347)	10.236.614.064
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		460.118.152.470	267.636.553.804




Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng




Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		471.061.535.817	257.399.939.740
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định		19.304.061.655	18.172.111.747
03	Các khoản dự phòng		8.832.817.227	4.461.820.149
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(310.526.112.558)	(391.990.442.112)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)		118.050.817.132	173.144.818.347
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		306.723.119.273	61.188.247.871
09	Giảm các khoản phải thu		434.882.987.863	137.204.600.827
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		350.193.898.022	(399.460.149.982)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(726.966.328.322)	1.503.110.861.874
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		177.937.551.832	(124.962.079.612)
14	Tiền lãi vay đã trả		(97.382.240.419)	(178.549.418.685)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(8.445.780.779)	(58.467.521.333)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		436.943.207.470	940.064.540.960
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(55.474.672.496)	(189.038.547.590)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		377.272.727	1.454.545.455
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(263.000.000.000)	(191.900.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		210.846.055.893	319.387.671.233
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.201.827.690.000)	(631.940.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		54.210.000.000	213.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		295.889.517.030	381.677.591.049
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(958.979.516.846)	(96.858.739.853)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	31	1.803.851.019.294	732.504.421.971
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.109.693.497.699)	(1.520.426.169.518)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		694.157.521.595	(787.921.747.547)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		172.121.212.219	55.284.053.560
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		619.639.586.448	564.355.532.888
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	791.760.798.667	619.639.586.448

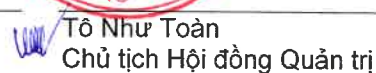


Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng




Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 22 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 11 năm 2021.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 244 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 216 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 9 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 11 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên Công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	62%	62%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	78,50%	78,50%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (trước đây là Công ty Cổ phần Văn Phú Homes)	62,64% (**)	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
6	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên	100%	100%	Lô 7 Khu đô thị An Cựu City, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
8	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	54,95%	70%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	100%	100%	Thôn 3, Xã Quảng Hùng, Thành phố Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá	Kinh doanh bất động sản

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

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty còn cam kết góp vốn vào các công ty con này.

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên kết, liên doanh như được trình bày tại Thuyết minh số 13.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 30 tháng 3 năm 2022.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.8 *Chi phí trả trước*

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán bất động sản, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Công ty và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ sản xuất kinh doanh.

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

3.9 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.10 Chi phí đi vay

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.16 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là kinh doanh bất động sản. Công ty có hoạt động cung cấp dịch vụ với tỷ trọng tài sản chiếm tỷ trọng trên 10% tổng tài sản, tuy nhiên, chỉ mang tính chất tạm thời và sẽ giảm xuống trong tương lai gần. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ mà Công ty cung cấp hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định rằng Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý và Công ty không trình bày thông tin theo bộ phận.

3.17 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	5.309.528.677	39.563.507.131
Tiền gửi ngân hàng	47.813.030.823	100.540.741.280
Các khoản tương đương tiền (*)	738.638.239.167	479.535.338.037
TỔNG CỘNG	791.760.798.667	619.639.586.448

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 đến 2 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,3%/năm đến 3,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 2,4%/năm đến 3,2%/năm). Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ của dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

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

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	124.715.873.266	77.731.942.623
Phải thu từ hoạt động khác	43.615.101.928	105.677.737.266
TỔNG CỘNG	168.330.975.194	183.409.679.889
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	27.671.763.257	43.976.080.624
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	140.659.211.937	139.433.599.265
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Kiến trúc và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng HMP	3.040.334.000	3.040.334.000
Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quý đất Quận Bình Thủy	2.382.000.000	2.382.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xuất khẩu Việt Hàn	2.116.800.000	-
Các nhà cung cấp khác	11.458.639.017	204.898.368.794
TỔNG CỘNG	18.997.773.017	210.320.702.794
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	8.200.000	188.304.771.773
<i>Trả trước cho các bên khác</i>	18.989.573.017	22.015.931.021
Dự phòng trả trước khó đòi	(999.712.600)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay các bên khác	52.500.000.000	67.272.328.767
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị An Thịnh (*)	10.000.000.000	47.772.328.767
- Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (*)	19.500.000.000	19.500.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ DLH Lan Hạ (**)	23.000.000.000	-
Phải thu về cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	47.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	99.500.000.000	67.272.328.767

(*) Các khoản cho vay này sẽ đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, hưởng lãi suất 7%/năm – 12%/năm và có tài sản đảm bảo.

(**) Khoản cho vay tín chấp, sẽ đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, hưởng lãi suất 7%/năm không có tài sản đảm bảo.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Ứng vốn và bồi thường giải phòng mặt bằng	135.264.511.571	-	-	-
Ký quỹ thực hiện các dự án đầu tư	45.103.591.900	-	-	-
Lãi cho vay dự thu	37.928.223.104	-	32.243.900.303	-
Đặt cọc thực hiện hợp đồng	-	-	232.000.000.000	-
Tam ứng cho nhân viên	18.735.950.889	-	626.625.500	-
Phải thu ngắn hạn khác	25.675.258.964	-	3.725.073.622	-
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.108.136.988	-	550.000.000	-
TỔNG CỘNG	265.815.673.416	-	269.145.599.425	-
Dài hạn				
Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	-	230.000.000.000	-
Ký quỹ thực hiện các dự án đầu tư	-	-	45.029.591.900	-
Phải thu dài hạn khác	9.729.779.525	-	7.943.164.988	-
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	612.580.096.172	-	118.285.360.000	-
TỔNG CỘNG	622.309.875.697	-	401.258.116.888	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Các đối tượng khác	1.607.216.857	-	607.504.257	-
TỔNG CỘNG	11.607.216.857	-	10.607.504.257	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	23.402.070.537	(7.402.705.393)	1.238.160.879.335	-
Thành phẩm (*)	769.572.423.491	-	293.298.340	-
Công cụ dụng cụ	722.112.916	-	656.956.065	-
Nguyên liệu, vật liệu	160.278.894	-	50.627.642	-
TỔNG CỘNG	793.856.885.838	(7.402.705.393)	1.239.161.761.382	-

(*) Số dư thành phẩm cuối năm là giá trị thành phẩm của dự án The Terra An Hưng thuộc khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Việc sử dụng hàng tồn kho làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 8 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 7,6 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương – thành phố Cần Thơ (*)	126.991.214.458	13.764.535.061
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	50.347.721.366	39.721.613.309
Dự án Hoàn Bò – tỉnh Quảng Ninh	19.679.070.017	18.639.709.885
Các dự án khác	45.683.475.644	30.867.654.850
TỔNG CỘNG	<u>242.701.481.485</u>	<u>102.993.513.105</u>

(*) Việc sử dụng quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến dự án làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày ở Thuyết minh số 19.

S
T
H
Y
C
A
Á
N
J
I
T
I

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 13.1)	1.822.271.250.000	-	1.822.271.250.000	1.410.746.250.000	1.410.746.250.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	1.192.823.189.272	(4.892.219.383)	1.187.930.969.889	925.073.189.272	920.611.369.123
(Thuyết minh số 13.2)				(4.461.820.149)	
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 13.3)	41.300.000.000	-	41.300.000.000	17.000.000.000	17.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 13.4)	20.126.272.874	-	20.126.272.874	200.000.000	200.000.000
TỔNG CỘNG	3.076.520.712.146	(4.892.219.383)	3.071.628.492.763	(4.461.820.149)	2.348.557.619.123

13.1 Đầu tư vào các công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm		Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ vốn năm giữ trực tiếp	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ vốn năm giữ trực tiếp
	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ vốn năm giữ trực tiếp	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ vốn năm giữ trực tiếp				
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	550.000.000.000	(iv)	550.000.000.000	(iv)	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn (i)	455.000.000.000	(iv)	455.000.000.000	(iv)	100%	-	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	428.000.000.000	(iv)	428.000.000.000	(iv)	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	163.031.250.000	(iv)	163.031.250.000	(iv)	78,5%	78,5%	78,5%	78,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1 (ii)	95.170.000.000	(iv)	102.845.000.000	(iv)	62%	67%	67%	67%
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	90.000.000.000	(iv)	90.000.000.000	(iv)	60%	60%	60%	60%
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên	40.500.000.000	(iv)	40.500.000.000	(iv)	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM (trước đây là Công ty TNHH Văn Phú – CGM) (iii)	-	(iv)	-	(iv)	-	-	100%	100%
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (trước đây là Công ty Cổ phần Văn Phú Homes)	570.000.000	(iv)	570.000.000	(iv)	70%	62,64%	62,64%	70%
TỔNG CỘNG	1.822.271.250.000		1.410.746.250.000					

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

- (i) Trong tháng 4 năm 2021, Công ty đã nhận chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn ("Công ty Hùng Sơn") từ một đối tác doanh nghiệp với giá phí chuyển nhượng là 455 tỷ VND;
- (ii) Theo Nghị quyết số 2211/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 11 năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng 767.500 cổ phần, tương đương với 5% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1 cho một đối tác cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 9,21 tỷ VND;
- (iii) Trong tháng 4 năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM (trước đây là Công ty TNHH Văn Phú – CGM) cho một số đối tác cá nhân với tổng giá phí là 40 tỷ VND;
- (iv) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Cần Thơ)	Số 9C, Đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú (Khuong)	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 Đường 31 A, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	30,60	30,60	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Phú Chấn, Thành phố Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Số 90 Đường Phan Trung, KP 7, Phường Tân Tiến, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	30,60	30,60	-	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	50,00	50,00	50,24	50,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, đường Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Số 285 Nguyễn Du, Phường Nghĩa Chánh, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú)	V11-A09, Lô đất TTĐV01, Khu đô thị mới An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	-	-	43,90	36,00
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1 Khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 Ngõ Quyền, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	(*)	40,00	-	-

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có cam kết góp vốn vào công ty liên kết này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương)	367.500.000.000	(iv)	367.500.000.000	(iv)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	(iv)	278.006.400.000	(iv)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (i)	191.250.000.000	(iv)	-	(iv)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	163.786.400.000	(iv)	163.786.400.000	(iv)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (ii)	76.500.000.000	(iv)	-	(iv)
Công ty TNHH BT Hà Đông	54.562.886.097	(iv)	52.402.886.097	(iv)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(iv)	33.777.503.175	(iv)
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	27.440.000.000	(iv)	27.440.000.000	(iv)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú) (iii)	-	(iv)	2.160.000.000	(iv)
TỔNG CỘNG	1.192.823.189.272		925.073.189.272	

(i) Theo Nghị quyết số 1203/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 12 tháng 3 năm 2021, Công ty đã nhận chuyển nhượng 19.125.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú từ một số đối tác với tổng giá phí chuyển nhượng là 191,25 tỷ VND;

(ii) Theo Nghị quyết số 0903/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 9 tháng 3 năm 2021, Công ty đã góp 76,5 tỷ VND, tương đương 30,6% vốn điều lệ để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland;

(iii) Theo Nghị quyết số 1305/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 13 tháng 5 năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng 216.000 cổ phần, tương đương 36% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú) cho một đối tác với giá phí chuyển nhượng là 5 tỷ VND.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Trong tháng 11 năm 2021, Công ty tiến hành góp bổ sung vào Công ty TNHH An Biên Golf and Resort. Theo đó, khoản góp vốn vào Công ty TNHH An Biên Golf and Resort tăng lên 41,3 tỷ VND tương đương 10% tổng vốn điều lệ. Công ty này có địa chỉ tại số 25B, phố Hải Hà, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

13.4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Bao gồm 197 trái phiếu doanh nghiệp với mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu, đáo hạn vào tháng 4 năm 2026, hưởng lãi suất 4%/năm.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	48.311.325.988	175.658.856.692
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	6.151.601.436	16.702.647.914
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	626.986.878	176.427.262
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.261.115.294	2.945.736.494
TỔNG CỘNG	57.351.029.596	195.483.668.362
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	98.026.981.597	121.832.671.225
Chi phí trả trước tiền thuê mặt bằng Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	47.216.206.234	50.388.913.738
Chi phí cải tạo văn phòng tại số 104 Thái Thịnh	10.444.048.441	19.643.376.209
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	185.026.314	541.552.883
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.163.734.418	6.434.396.015
TỔNG CỘNG	159.035.997.004	198.840.910.070

Việc sử dụng một số công cụ dụng cụ tại Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	169.429.750.787	35.388.643.039
Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	97.341.059.607	-
Các nhà cung cấp khác	38.411.734.159	55.449.685.307
TỔNG CỘNG	305.182.544.553	90.838.328.346
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>1.965.500.000</i>	<i>42.520.903.764</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>303.217.044.553</i>	<i>48.317.424.582</i>

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The Terra An Hưng	589.198.986.633	1.655.700.689.175
Các dự án khác	747.952.404	2.052.258.790
TỔNG CỘNG	589.946.939.037	1.657.752.947.965

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu/bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	118.563.062.410	(108.242.874.149)	10.320.188.261
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.770.412.499	-	1.770.412.499
Các loại thuế khác	-	8.225.850	-	8.225.850
TỔNG CỘNG	-	120.341.700.759	(108.242.874.149)	12.098.826.610

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	9.825.398.172	-	(9.825.398.172)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.283.031.408	2.162.749.371	(8.445.780.779)	-
Thuế thu nhập cá nhân	571.395.868	7.486.039.305	(7.553.430.396)	504.004.777
Các loại thuế khác	33.844.887	57.056.503	(90.901.390)	-
TỔNG CỘNG	16.713.670.335	9.705.845.179	(25.915.510.737)	504.004.777

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Terra An Hưng	115.182.880.706	66.535.790.140
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	99.950.641.403	99.987.292.868
Chi phí lãi vay phải trả	38.537.107.063	27.162.871.751
Chi phí phải trả khác	22.369.273.690	8.334.119.535
TỔNG CỘNG	<u>276.039.902.862</u>	<u>202.020.074.294</u>

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải trả phí mua lại trái phiếu trước hạn	5.400.000.000	5.400.000.000
Nhận đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	20.550.400.000	5.218.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	-	2.000.000.000
Kinh phí bảo trì khối căn hộ cao tầng các dự án	50.408.269.103	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	38.457.066.885	13.950.709.007
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	8.651.300.021	1.659.684.636
TỔNG CỘNG	<u>123.467.036.009</u>	<u>28.228.393.643</u>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cần Khương (i)	625.000.000.000	625.000.000.000
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	129.531.937.398	118.696.962.300
Phải trả khác	1.029.042.346	27.136.704.388
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.297.290.000	1.297.290.000
TỔNG CỘNG	<u>756.858.269.744</u>	<u>772.130.956.688</u>

- (i) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH REQ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2020/NĐNT/REQ-VPI để đảm bảo thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cần Khương ở thành phố Cần Thơ (“Dự án”). Theo đó, Công ty TNHH REQ và Công ty sẽ ký hợp đồng hợp tác đầu tư để cùng góp vốn đầu tư với tỷ lệ tương ứng là 80:20 trên phần vốn góp của Công ty trong tổng vốn đầu tư dự án và sẽ được thu hồi toàn bộ khoản tiền góp vốn, được phân chia lợi ích tương ứng với tỷ lệ góp vốn mà Công ty được hưởng từ Dự án.
- (ii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án “Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức” và Dự án “Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp quốc lộ 1 – đoạn Hà Nội – Bắc Giang”. Theo các hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty thay mặt các bên góp vốn thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan tới việc thực hiện dự án và cam kết chia lãi cho các đối tác theo tỷ lệ góp vốn.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.1)	455.453.824.126	455.453.824.126	99.552.721.512	(470.027.771.132)	84.978.774.506	84.978.774.506	84.978.774.506
Vay đối tượng khác (Thuyết minh 19.3)	28.900.000.000	28.900.000.000	115.000.000.000	(115.000.000.000)	28.900.000.000	28.900.000.000	28.900.000.000
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19.4)	199.690.177.585	199.690.177.585	279.216.671.731	(300.000.000.000)	178.906.849.316	178.906.849.316	178.906.849.316
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19.2)	-	-	4.984.504.552	-	4.984.504.552	4.984.504.552	4.984.504.552
	684.044.001.711	684.044.001.711	498.753.897.795	(885.027.771.132)	297.770.128.374	297.770.128.374	297.770.128.374
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.2)	216.717.589.179	216.717.589.179	471.738.284.475	(221.702.093.731)	466.753.779.923	466.753.779.923	466.753.779.923
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh 19.4)	276.834.900.028	276.834.900.028	432.531.418.798	(287.164.809.119)	422.201.509.707	422.201.509.707	422.201.509.707
	493.552.489.207	493.552.489.207	904.269.703.273	(508.866.902.850)	888.955.289.630	888.955.289.630	888.955.289.630
TỔNG CỘNG	1.177.596.490.918	1.177.596.490.918	1.403.023.601.068	(1.393.894.673.982)	1.186.725.418.004	1.186.725.418.004	1.186.725.418.004

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	84.978.774.506	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là từ 8,2%/năm – 8,5%/năm.	(i)

TỔNG CỘNG

84.978.774.506

(i) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Một số tài sản gắn liền với đất tại Khu dịch vụ thương mại tầng 5-CT9, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Tài sản gắn liền với đất tại Sân thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Quyền sở hữu 5.150.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ ("MB")	466.717.589.179	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 4 năm 2037. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	Lãi suất năm đầu tiên là 9%/năm. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của MB cộng biên độ tối thiểu 3%/năm	(ii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	5.020.695.296	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 12 năm 2025. Lãi thanh toán hàng tháng.	11%/năm	(iii)
TỔNG CỘNG	471.738.284.475			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	4.984.504.552			
- Vay dài hạn	466.753.779.923			

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay ngắn hạn dài hạn (tiếp theo)

(ii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chi Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;
- Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trên đất tại lô BT11-02 thuộc khu đô thị An Hưng;
- Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là Khu dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tại tòa CT9 thuộc Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Quyền tài sản của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho thuê tòa 1 và khoán thu tòa 2 dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây;
- Quyền sở hữu 3.300.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba;
- Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu du lịch căn hộ khách sạn Hồ Tây.

(iii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến dự án Khu đô thị mới Cồn Khương tại Cồn Khương, thuộc phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy và một phần thuộc phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ;

19.3 Các khoản vay đối tượng khác

Khoản vay ngắn hạn từ đối tác doanh nghiệp vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 gồm khoản vay theo hình thức tín chấp với lãi suất 9,75%/năm, và có gốc và lãi vay đáo hạn tháng 8 và tháng 12 năm 2022.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.4 Trái phiếu phát hành

Bên tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	225.808.923.027	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%/năm	(iv)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	196.392.586.680	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%/năm	13.750.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	178.906.849.316	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 7 năm 2022. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%/năm	13.750.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.

TỔNG CỘNG

601.108.359.023

Trong đó:

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả 178.906.849.316
- Trái phiếu dài hạn 422.201.509.707

(iv) Đảm bảo bởi tài sản mà Công ty đã và sẽ sở hữu phát sinh từ và/hoặc liên quan đến khối để công trình cao tầng thuộc Dự án The Terra An Hưng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Vào ngày 1 tháng 11 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 690.000 trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 1 triệu VND/trái phiếu cho Công ty VIAC (No.1) Limited Partnership. Việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trên tổng giá trị 690 tỷ VND đã được phê duyệt theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 1904/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2021 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 0906/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 6 năm 2021.

Một số điều kiện và điều khoản quan trọng của trái phiếu chuyển đổi như sau:

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

Trái phiếu chuyển đổi được đảm bảo bằng 24.710.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

	Đơn vị tính: VND
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	Năm nay
Chi phí phát hành	690.000.000.000
Cấu phần vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 21)	(1.302.228.818)
Cấu phần nợ gốc ghi nhận ban đầu	(90.496.534.831)
Cộng: Giá trị lũy kế phần giá trị chiết khấu Số đầu năm	598.201.236.351
Số phân bổ trong năm	-
Số cuối năm	4.322.935.910
Cấu phần nợ gốc tại ngày cuối năm	4.322.935.910
	602.524.172.261

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020						
Ngày 1 tháng 1 năm 2020	1.600.000.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	543.605.507.108	2.166.372.296.717
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	267.636.553.804	267.636.553.804
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	399.999.000.000	-	-	-	(399.999.000.000)	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(17.020.000.000)	(17.020.000.000)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.999.999.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	394.223.060.912	2.416.988.850.521
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021						
Ngày 1 tháng 1 năm 2021	1.999.999.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	394.223.060.912	2.416.988.850.521
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	460.118.152.470	460.118.152.470
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (i)	199.998.800.000	-	-	-	(199.998.800.000)	-
- Phát hành trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh số 20)	-	90.496.534.831	-	-	-	90.496.534.831
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.199.997.800.000	90.496.534.831	15.177.859.740	7.588.929.869	654.342.413.382	2.967.603.537.822

(i) Vào ngày 16 tháng 6 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 đi kèm Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2021 số 1606/2021/NQ-ĐHĐCĐ về việc chi trả cổ tức như sau: Phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 1 cổ phần). Ngày 9 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn thành các thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức. Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 19.999.880 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>
Vốn góp từ cổ đông	2.199.997.800.000	2.199.997.800.000	1.999.999.000.000	1.999.999.000.000
TỔNG CỘNG	2.199.997.800.000	2.199.997.800.000	1.999.999.000.000	1.999.999.000.000

Việc sử dụng vốn góp của cổ đông làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 19.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	1.999.999.000.000	1.600.000.000.000
Phát hành thêm cổ phần	199.998.800.000	399.999.000.000
Số cuối năm	2.199.997.800.000	1.999.999.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	199.998.800.000	399.999.000.000

21.4 Cổ tức

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu (2020: 1 cổ phiếu/4 cổ phiếu hiện hữu)	199.998.800.000	399.999.000.000

21.5 Cổ phiếu

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>(Cổ phiếu)</i>	<i>(Cổ phiếu)</i>
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	219.999.780	199.999.900
Cổ phiếu phổ thông	219.999.780	199.999.900
Cổ phiếu đang lưu hành	219.999.780	199.999.900
Cổ phiếu phổ thông	219.999.780	199.999.900

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	2.054.950.872.410	329.008.616.611
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.920.317.987.505	174.372.836.075
Doanh thu cung cấp dịch vụ	134.632.884.905	154.635.780.536
Giảm trừ doanh thu	(6.226.853.558)	(6.216.267.292)
Doanh thu thuần	2.048.724.018.852	322.792.349.319
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	1.914.646.238.072	168.156.568.783
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	134.077.780.780	154.635.780.536
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	2.023.454.105.720	279.966.519.430
Doanh thu đối với các bên liên quan	25.269.913.132	42.825.829.889

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức và lợi nhuận được chia (i)	281.911.600.000	357.160.000.000
Lãi từ chuyển nhượng cổ phiếu và phần vốn góp	52.231.705.169	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.662.239.831	34.303.383.262
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	6.882.912
TỔNG CỘNG	353.805.545.000	391.470.266.174

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

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	1.495.583.127.408	96.164.521.642
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	89.534.423.139	76.134.062.459
TỔNG CỘNG	1.585.117.550.547	172.298.584.101

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	113.079.411.641	168.710.828.333
Chi phí phát hành trái phiếu và phí trả nợ trước hạn	8.310.650.532	4.433.990.014
Dự phòng các khoản đầu tư	430.399.234	4.461.820.149
Chi phí tài chính khác	303.393.749	1.202.372.319
TỔNG CỘNG	122.123.855.156	178.809.010.815

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới	86.958.158.443	17.229.346.173
Chi phí bán hàng khác	45.103.639.114	4.155.496.627
TỔNG CỘNG	132.061.797.557	21.384.842.800
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	28.449.164.678	32.682.486.586
Chi phí đồ dùng văn phòng	11.706.571.409	19.806.833.859
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.851.991.502	16.702.595.754
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.497.914.354	2.681.766.787
Chi phí bằng tiền khác	43.007.797.506	21.024.692.302
TỔNG CỘNG	100.513.439.449	92.898.375.288

26. THU NHẬP KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tiền phạt, bồi thường thu được	9.195.048.557	11.853.677.156
Các khoản khác	377.272.727	157.873.047
TỔNG CỘNG	9.572.321.284	12.011.550.203

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	375.935.296.132	572.653.910.176
Chi phí nhân công	28.449.164.678	32.682.486.586
Chi phí khấu hao	19.304.061.655	18.172.111.747
Chi phí dịch vụ mua ngoài	179.990.495.936	95.199.005.242
Chi phí khác	94.365.937.876	44.363.676.972
TỔNG CỘNG	698.044.956.277	763.071.190.723

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.943.383.347	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	117.776.183
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước	-	(10.354.390.247)
TỔNG CỘNG	10.943.383.347	(10.236.614.064)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	471.061.535.817	257.399.939.740
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	94.212.307.163	51.479.987.948
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với chi phí lãi vay chưa được khấu trừ khi tính thuế	-	2.793.443.848
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	117.776.183
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	2.117.426.252	22.318.510.104
Chi phí không được trừ khác	2.318.597.252	367.664.866
Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN	(56.382.320.000)	(71.432.000.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trong năm trước theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	(2.793.443.848)	(10.354.390.247)
Lỗ năm trước chuyển sang	(22.449.904.122)	-
Các khoản điều chỉnh giảm khác	(6.079.279.350)	(5.527.606.766)
Chi phí thuế TNDN	10.943.383.347	(10.236.614.064)

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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

Đơn vị tính: VND

Các chênh lệch tạm thời, trong đó:

Lỗi tính thuế

10.587.131.260

TỔNG CỘNG

10.587.131.260

29. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.595.547.543	36.259.915.043
		Lợi nhuận được chia	220.000.000.000	355.000.000.000
		Cho vay	240.000.000.000	69.500.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	193.000.000.000	134.960.000.000
		Thu hồi tiền đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư	-	140.000.000.000
		Thu tiền bồi thường do thanh lý Hợp đồng nguyên tắc trước thời hạn	-	10.000.000.000
		Đi vay	115.000.000.000	-
		Trả nợ gốc cho vay	115.000.000.000	-
		Góp vốn hợp tác đầu tư	100.000.000.000	-
		Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con	Thu hồi tiền vốn góp hợp tác đầu tư
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng CGM (trước đây là Công ty TNHH Văn Phú – CGM)	Công ty con đến tháng 4 năm 2021	Mua dịch vụ	206.739.079.077	246.665.774.087

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (trước đây là Công ty Cổ phần Văn Phú Homes)	Công ty con	Mua dịch vụ	7.232.727.269	7.693.708.804
Công ty TNHH Nông được Trường Minh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 29 tháng 6 năm 2021	Góp vốn	-	20.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư	352.617.690.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	7.000.615.385	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Công ty liên kết	Góp vốn	76.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú)	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	2.603.182.082	31.035.852.773
		Cổ tức được chia	1.911.600.000	2.160.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên	Công ty con	Góp vốn	-	40.500.000.000
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên doanh	Góp vốn	2.160.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn theo huy động để thực hiện đầu tư	41.677.046.172	54.976.940.000
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Công ty liên kết	Góp vốn	-	27.440.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Côn Khương)	Công ty liên kết	Góp vốn	-	525.000.000.000
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Côn Khương	-	157.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Land	Cùng thành viên Ban Tổng Giám đốc	Trả lại tiền nhận góp vốn hợp tác đầu tư	-	19.538.000.000
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lợi nhuận được chia	60.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, cho vay, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Ngoại trừ các khoản cho vay bên liên quan, các số dư phải thu và phải trả không có lãi suất. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)</i>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	20.195.009.299	39.452.470.548
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	4.510.231.225	2.909.032.334
Bên liên quan khác			2.966.522.733	1.614.577.742
TỔNG CỘNG			27.671.763.257	43.976.080.624
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng CGM (trước đây là Công ty TNHH Văn Phú – CGM)	Công ty con đến ngày 1 tháng 4 năm 2021	Tạm ứng theo hợp đồng tổng thầu	-	188.304.771.773
Bên liên quan khác		Tạm ứng hợp đồng tư vấn	8.200.000	-
TỔNG CỘNG			8.200.000	188.304.771.773
<i>Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 6)</i>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	47.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			47.000.000.000	-
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</i>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con	Phải thu lợi nhuận được chia	550.000.000	550.000.000
		Phải thu lãi cho vay	2.558.136.988	-
TỔNG CỘNG			3.108.136.988	550.000.000

(*) Khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất 10%/năm và đáo hạn vào tháng 4 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư (i)	352.617.690.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	100.000.000.000	
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con	Vốn góp theo huy động để thực hiện đầu tư (iii)	159.962.406.172	118.285.360.000
TỔNG CỘNG			612.580.096.172	118.285.360.000

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng CGM (trước đây là Công ty TNHH Văn Phú – CGM)	Công ty con	Nhận cung cấp dịch vụ đến ngày 1 tháng 4 năm 2021	-	35.388.643.039
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú)	Công ty liên kết	Nhận cung cấp dịch vụ	-	5.857.964.324
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (trước đây là Công ty Cổ phần Văn Phú Homes)	Công ty con	Nhận cung cấp dịch vụ	1.965.500.000	1.274.296.401
TỔNG CỘNG			1.965.500.000	42.520.903.764

- (i) Khoản đặt cọc theo Hợp đồng số 02/2021/HĐHTĐT/VPI-PP kí ngày 30 tháng 12 năm 2021 để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng;
- (ii) Khoản đặt cọc theo Hợp đồng số 01/2021/HĐHTĐT/VPI-VPGV kí ngày 14 tháng 7 năm 2021 để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng;
- (iii) Khoản phải thu do Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái huy động vốn từ Công ty để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	8.462.300.021	1.461.684.636
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		Phải trả thù lao	189.000.000	198.000.000
TỔNG CỘNG			8.651.300.021	1.659.684.636
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000
TỔNG CỘNG			1.297.290.000	1.297.290.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	2.754.477.156	2.581.713.600
Ông Ngô Đức Long	Phụ trách quản trị đến ngày 29 tháng 6 năm 2021	60.000.000	115.000.000
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	1.074.210.316	1.090.195.403
Bà Nguyễn Diệu Tú	Thành viên HĐQT	557.773.691	115.000.000
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT	558.333.333	383.333.333
Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 8 năm 2021	1.162.514.880	2.109.745.762
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc	1.300.862.291	1.573.658.800
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 30 tháng 9 năm 2020	-	1.106.439.700
Ông Nguyễn Minh Nguyên	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 5 năm 2020	-	549.816.500
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	1.771.157.189	940.302.023
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT từ ngày 29 tháng 6 năm 2021	793.001.958	-
Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc từ ngày 1 tháng 8 năm 2021	929.905.085	-
TỔNG CỘNG		10.962.235.899	10.565.205.121

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 ước tính là 141 tỷ VND.

Các cam kết về xây dựng khác

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 654 tỷ VND.

Cam kết thuê đất và thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	4.347.715.662	2.005.850.320
Từ 1 - 5 năm	29.204.470.676	31.540.840.538
Trên 5 năm	495.511.961.630	511.006.846.430
TỔNG CỘNG	529.064.147.968	544.553.537.288

Cam kết về đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay

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

Cam kết bảo lãnh liên quan đến nghĩa vụ phát hành trái phiếu

Căn cứ Nghị quyết số 2312/NQ-HĐQT ngày 23/12/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest, Công ty thông qua chủ trương bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2 liên quan đến các nghĩa vụ đối với Trái phiếu phát hành riêng lẻ năm 2020 với bên Tư vấn phát hành là Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	3.011.707.584	3.011.707.584
Từ 1 - 5 năm	-	3.011.707.584
TỔNG CỘNG	3.011.707.584	6.023.415.168

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại dự án bất động sản của Công ty và một số ngân hàng cho các khách hàng mua căn hộ này vay, để thanh toán giá trị theo hợp đồng mua bất động sản. Theo thỏa thuận này, ngân hàng sẽ cho khách hàng vay để thanh toán tiền mua căn hộ tại dự án bất động sản trên và Công ty sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán lãi vay tương ứng với lãi suất của ngân hàng tại từng thời điểm.

Cam kết đầu tư góp vốn

Công ty có cam kết góp vốn tại một số công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13.2. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 76,2 tỷ VND.



31. THUYẾT MINH BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	686.291.050.987	359.515.431.670
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	428.862.197.125	372.988.990.301
Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	688.697.771.182	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Tiền thu từ phát hành trái phiếu tương ứng cấu phần vốn</i>	<i>90.496.534.831</i>	<i>-</i>
<i>Tiền thu từ phát hành trái phiếu tương ứng cấu phần nợ</i>	<i>598.201.236.351</i>	<i>-</i>

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

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

Vũ Hoàng Sâm
Người lập

Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022