

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022



# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 43

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là 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 kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Chủ tịch	
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phụ trách quản trị	
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên	
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022
Ông Tô Như Thắng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022
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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc
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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Tô Như Toàn, Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022.

### 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 giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ Lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 rằng đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc của Công ty, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022 đến ngày 28 tháng 4 năm 2022 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 do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 – Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để thu thập đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Thu Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2022

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.756.163.075.415</b>	<b>2.188.702.040.088</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và và tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>343.449.477.422</b>	<b>791.760.798.667</b>
111	1. Tiền		42.394.648.820	53.122.559.500
112	2. Các khoản tương đương tiền		301.054.828.602	738.638.239.167
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>993.818.414.950</b>	<b>541.037.204.770</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	214.443.850.439	168.330.975.194
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	26.420.079.634	18.997.773.017
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	458.000.000.000	99.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	306.561.701.734	265.815.673.416
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(11.607.216.857)	(11.607.216.857)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.393.778.262.906</b>	<b>786.454.180.445</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.401.180.968.299	793.856.885.838
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.402.705.393)	(7.402.705.393)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>25.116.920.136</b>	<b>69.449.856.206</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	18.505.692.195	57.351.029.596
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.588.566.022	10.320.188.261
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		22.661.920	1.778.638.349
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.702.614.074.762</b>	<b>4.675.409.583.248</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>653.321.600.697</b>	<b>622.309.875.697</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	653.321.600.697	622.309.875.697
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>579.831.292.204</b>	<b>579.733.736.299</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	574.023.809.355	573.696.436.662
222	- Nguyên giá		621.006.544.063	616.126.644.972
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(46.982.734.708)	(42.430.208.310)
227	2. Tài sản cố định vô hình		5.807.482.849	6.037.299.637
228	- Nguyên giá		7.315.849.491	7.315.849.491
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.508.366.642)	(1.278.549.854)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>259.404.378.635</b>	<b>242.701.481.485</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	259.404.378.635	242.701.481.485
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>3.061.086.119.889</b>	<b>3.071.628.492.763</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	1.830.271.250.000	1.822.271.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	13.2	1.194.207.089.272	1.192.823.189.272
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	41.300.000.000	41.300.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(4.892.219.383)	(4.892.219.383)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		200.000.000	20.126.272.874
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>148.970.683.337</b>	<b>159.035.997.004</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	148.970.683.337	159.035.997.004
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.458.777.150.177</b>	<b>6.864.111.623.336</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.439.090.140.006</b>	<b>3.896.508.085.514</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>979.310.458.724</b>	<b>1.648.170.353.879</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	132.414.101.436	305.182.544.553
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	24.256.083.350	589.946.939.037
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà	16	15.906.512.112	504.004.777
314	4. Phải trả người lao động		4.650.583.669	12.003.144.877
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	318.519.567.621	276.039.902.862
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.213.832.847	3.256.653.390
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	137.927.202.807	123.467.036.009
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	303.422.574.882	297.770.128.374
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.000.000.000	40.000.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.459.779.681.282</b>	<b>2.248.337.731.635</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	711.073.858.270	756.858.269.744
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	2.139.803.548.589	888.955.289.630
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	20	608.902.274.423	602.524.172.261
<b>400</b>	<b>B. NGUỒN VỐN</b>		<b>3.019.687.010.170</b>	<b>2.967.603.537.822</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>3.019.687.010.170</b>	<b>2.967.603.537.822</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.199.997.800.000	2.199.997.800.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.199.997.800.000	2.199.997.800.000
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	20	90.496.534.831	90.496.534.831
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.588.929.869	7.588.929.869
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		706.425.885.730	654.342.413.382
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		654.342.413.382	194.224.260.912
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		52.083.472.348	460.118.152.470
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.458.777.150.177</b>	<b>6.864.111.623.336</b>



Người lập  
Vũ Hoàng Sâm



Kế toán trưởng  
Trần Mỹ Yên



Phó Tổng Giám đốc  
Nguyễn Thu Hằng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>22.1</b>	<b>676.996.245.795</b>	<b>33.267.178.211</b>	<b>676.996.245.795</b>	<b>33.267.178.211</b>
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	5.671.749.433	-	5.671.749.433
10	<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>22.1</b>	<b>676.996.245.795</b>	<b>27.595.428.778</b>	<b>676.996.245.795</b>	<b>27.595.428.778</b>
11	<b>4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ</b>	<b>23</b>	<b>482.279.638.270</b>	<b>17.877.801.507</b>	<b>482.279.638.270</b>	<b>17.877.801.507</b>
20	<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>194.716.607.525</b>	<b>9.717.627.271</b>	<b>194.716.607.525</b>	<b>9.717.627.271</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	6.523.594.758	185.150.530.614	6.523.594.758	185.150.530.614
22	7. Chi phí tài chính	24	46.282.193.999	25.617.458.323	46.282.193.999	25.617.458.323
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>44.410.778.130</i>	<i>23.815.929.054</i>	<i>44.410.778.130</i>	<i>23.815.929.054</i>
25	8. Chi phí bán hàng	25	52.205.816.995	3.586.860.295	52.205.816.995	3.586.860.295
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	32.851.241.270	18.067.017.243	32.851.241.270	18.067.017.243
30	<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>69.900.950.019</b>	<b>147.596.822.024</b>	<b>69.900.950.019</b>	<b>147.596.822.024</b>
31	11. Thu nhập khác	26	77.606.040	841.928.020	77.606.040	841.928.020
32	12. Chi phí khác		148.502.888	185.749.873	148.502.888	185.749.873
40	<b>13. Lợi nhuận khác</b>		<b>(70.896.848)</b>	<b>656.178.147</b>	<b>(70.896.848)</b>	<b>656.178.147</b>
50	<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>69.830.053.171</b>	<b>148.253.000.171</b>	<b>69.830.053.171</b>	<b>148.253.000.171</b>
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	17.746.580.823	-	17.746.580.823	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-	-	-
60	<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>52.083.472.348</b>	<b>148.253.000.171</b>	<b>52.083.472.348</b>	<b>148.253.000.171</b>

Người lập  
Vũ Hoàng Sâm

Kế toán trưởng  
Trần Mỹ Yến



Phó Tổng Giám đốc  
Nguyễn Thu Hằng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>69.830.053.171</b>	<b>148.253.000.171</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
02	Khấu hao tài sản cố định		4.782.343.186	4.716.362.783
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(6.523.594.758)	(185.150.530.614)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm cả chi phí phát hành trái phiếu)		45.834.465.088	25.298.918.653
08	<b>3. Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>113.923.266.687</b>	<b>(6.882.249.007)</b>
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		(117.069.242.262)	350.568.461.921
10	(Tăng) hàng tồn kho		(607.324.082.461)	(355.538.142.039)
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(738.925.576.749)	252.165.613.996
12	(Tăng)/Giảm chi phí trả trước		48.910.651.069	(9.971.600.510)
14	Tiền lãi vay đã trả		(34.009.738.741)	(41.240.147.053)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.247.629.285)	(4.569.128.264)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.337.742.351.743)</b>	<b>184.532.809.044</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(21.582.796.241)	(30.559.204.372)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(413.573.727.126)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		75.000.000.000	17.772.328.767
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(9.383.900.000)	(268.575.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.787.500.508	283.349.747.767
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(365.752.922.859)</b>	<b>1.987.872.162</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		1.284.396.400.582	40.864.238.087
34	Tiền trả nợ gốc vay		(29.212.447.225)	(233.842.033.878)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.255.183.953.357	(192.977.795.791)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(448.311.321.245)	(6.457.114.585)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		791.760.798.667	619.639.586.448
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		343.449.477.422	613.182.471.863



Người lập  
Vũ Hoàng Sâm



Kế toán trưởng  
Trần Mỹ Yên



Phó Tổng Giám đốc  
Nguyễn Thu Hằng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 kỳ 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 3 năm 2022 là 228 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 244 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2022, Công ty có 9 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 9 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư 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 TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	100%	100%	Thôn 3, Xã Quảng Hùng, Thành phố Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa	Kinh doanh bất động sản
5	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
6	Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (**)	62,64%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản
7	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
8	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
9	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	79,95%	95%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	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 các công ty con khác.

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2022, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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 giữa niên độ 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 do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 4 năm 2022.

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

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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.

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

##### *Hàng tồn kho 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 tồn kho 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 tồn kho 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

**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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong 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 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 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 giữa niên độ 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 tài chính**

*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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

#### 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 kỳ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 giữa niên độ.

#### 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**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 giữa niên độ.

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 kỳ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tiền mặt	7.514.144.702	5.309.528.677
Tiền gửi ngân hàng	34.880.504.118	47.813.030.823
Các khoản tương đương tiền (*)	301.054.828.602	738.638.239.167
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>343.449.477.422</b>	<b>791.760.798.667</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 chủ yếu là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 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 2021: từ 2,3%/năm đến 3,2%/năm). Ngoài ra, các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 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**

**5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	152.122.770.929	124.715.873.266
Phải thu từ hoạt động khác	62.321.079.510	43.615.101.928
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>214.443.850.439</b>	<b>168.330.975.194</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu từ bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	36.371.072.567	27.671.763.257
Phải thu từ các bên khác	178.072.777.872	140.659.211.937
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>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Công ty TNHH Kiến trúc và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng HMP	13.120.833.000	3.040.334.000
Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất Quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ	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	10.917.246.634	11.458.639.017
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.420.079.634</b>	<b>18.997.773.017</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>8.200.000</i>	<i>8.200.000</i>
<i>Trả trước cho các bên khác</i>	<i>26.411.879.634</i>	<i>18.989.573.017</i>
Dự phòng trả trước khó đòi	(999.712.600)	(999.712.600)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải thu về cho vay các bên khác		
- Công ty TNHH Đầu tư BĐS Hưng Phú	406.000.000.000	-
- Công ty CP Dịch vụ TM BĐS Tân Phú	27.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị An Thịnh	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ	14.500.000.000	19.500.000.000
- Công ty CP thương mại và dịch vụ DLH Lan Hạ	-	23.000.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	47.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>458.000.000.000</b>	<b>99.500.000.000</b>

Các khoản cho vay này sẽ đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, hưởng lãi suất từ 7%/năm - 12%/năm.

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Ứng vốn và bồi thường giải phóng mặt bằng	135.264.511.571	135.264.511.571
Ký quỹ thực hiện các dự án đầu tư	45.103.591.900	45.103.591.900
Lãi cho vay dự thu	39.656.683.379	37.928.223.104
Tạm ứng cho nhân viên	45.155.377.157	18.735.950.889
Phải thu khác	37.385.729.506	25.675.258.964
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	3.995.808.221	3.108.136.988
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>306.561.701.734</b>	<b>265.815.673.416</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu dài hạn khác	9.729.779.525	9.729.779.525
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	643.591.821.172	612.580.096.172
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>653.321.600.697</b>	<b>622.309.875.697</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**8. NỢ XẤU**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
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	-	1.607.216.857	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.607.216.857</b>	<b>-</b>	<b>11.607.216.857</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2022, 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>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.026.683.548.250	(7.402.705.393)	23.402.070.537	(7.402.705.393)
Thành phẩm (**)	373.745.476.118	-	769.572.423.491	-
Nguyên vật liệu	70.151.282	-	160.278.894	-
Công cụ dụng cụ	670.292.649	-	722.112.916	-
Hàng hóa	11.500.000	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.401.180.968.299</b>	<b>(7.402.705.393)</b>	<b>793.856.885.838</b>	<b>(7.402.705.393)</b>

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

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (1)	1.003.733.139.793	-
Các dự án khác	22.950.408.457	23.402.070.537
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.026.683.548.250</b>	<b>23.402.070.537</b>

(1) Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang tại phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

(\*\*) 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải,	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng
<b>Nguyên giá</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	580.180.516.407	5.469.853.015	17.876.429.091	3.501.159.929	9.098.686.530	616.126.644.972
- Mua sắm trong kỳ	-	184.490.000	4.664.000.000	31.409.091	-	4.879.899.091
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>580.180.516.407</u>	<u>5.654.343.015</u>	<u>22.540.429.091</u>	<u>3.532.569.020</u>	<u>9.098.686.530</u>	<u>621.006.544.063</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	3.614.240.000	1.307.927.203	-	4.922.167.203
<b>Hao mòn lũy kế</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	26.661.178.438	1.683.861.754	8.274.087.672	2.887.888.609	2.923.191.837	42.430.208.310
- Khấu hao trong kỳ	3.236.955.195	85.049.673	597.591.197	161.760.857	471.169.476	4.552.526.398
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>29.898.133.633</u>	<u>1.768.911.427</u>	<u>8.871.678.869</u>	<u>3.049.649.466</u>	<u>3.394.361.313</u>	<u>46.982.734.708</u>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>553.519.337.969</u>	<u>3.785.991.261</u>	<u>9.602.341.419</u>	<u>613.271.320</u>	<u>6.175.494.693</u>	<u>573.696.436.662</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>550.282.382.774</u>	<u>3.885.431.588</u>	<u>13.668.750.222</u>	<u>482.919.554</u>	<u>5.704.325.217</u>	<u>574.023.809.355</u>

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 760 triệu VND (số phát sinh cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 khoảng 1,8 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty.

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương - thành phố Cần Thơ	139.833.866.933	126.991.214.458
Dự án Lộc Bình - tỉnh Thừa Thiên Huế	50.730.204.278	50.347.721.366
Dự án Hoành Bồ - tỉnh Quảng Ninh	19.679.070.017	19.679.070.017
Các dự án khác	49.161.237.407	45.683.475.644
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>259.404.378.635</b>	<b>242.701.481.485</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại
Đầu tư vào công ty con (xem Thuyết minh 13.1)	1.830.271.250.000	-	1.830.271.250.000	1.822.271.250.000	-	1.822.271.250.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (xem Thuyết minh 13.2)	1.194.207.089.272	4.892.219.383	1.189.314.869.889	1.192.823.189.272	4.892.219.383	1.187.930.969.889
Đầu tư vào đơn vị khác (xem Thuyết minh 13.3)	41.300.000.000	-	41.300.000.000	41.300.000.000	-	41.300.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	200.000.000	-	200.000.000	20.126.272.874	-	20.126.272.874
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.065.978.339.272</b>	<b>4.892.219.383</b>	<b>3.061.086.119.889</b>	<b>3.076.520.712.146</b>	<b>4.892.219.383</b>	<b>3.071.628.492.763</b>

**13.1 Đầu tư vào các công ty con**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2022				Ngày 31 tháng 12 năm 2021			
	Giá trị hợp lý	Giá trị nắm giữ trực tiếp	Tỷ lệ vốn Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ	Giá trị hợp lý	Giá trị nắm giữ trực tiếp	Tỷ lệ vốn Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	558.000.000.000	(i)	100,00%	100,00%	550.000.000.000	(i)	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	455.000.000.000	(i)	100,00%	100,00%	455.000.000.000	(i)	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng	428.000.000.000	(i)	100,00%	100,00%	428.000.000.000	(i)	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	163.031.250.000	(i)	78,50%	78,50%	163.031.250.000	(i)	78,50%	78,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	95.170.000.000	(i)	62,00%	62,00%	95.170.000.000	(i)	62,00%	62,00%
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	90.000.000.000	(i)	60,00%	60,00%	90.000.000.000	(i)	60,00%	60,00%
Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Lâm Viên	40.500.000.000	(i)	100,00%	100,00%	40.500.000.000	(i)	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	570.000.000	(i)	62,64%	70,00%	570.000.000	(i)	62,64%	70,00%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.830.271.250.000</b>				<b>1.822.271.250.000</b>			

(i) 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Ngày 31 tháng 3 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá trị	Giá trị hợp lý	Giá trị	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	(i)	278.006.400.000	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	(i)	163.786.400.000	(i)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(i)	33.777.503.175	(i)
Công ty TNHH BT Hà Đông	55.946.786.097	(i)	54.562.886.097	(i)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	367.500.000.000	(i)	367.500.000.000	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	27.440.000.000	(i)	27.440.000.000	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	191.250.000.000	(i)	191.250.000.000	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	76.500.000.000	(i)	76.500.000.000	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.194.207.089.272</b>		<b>1.192.823.189.272</b>	

(i) 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Thông tin về các công ty liên doanh, liên kết như sau:

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Địa chỉ</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
			<i>Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, khu đô thị Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, khu đô thị mới Nam Từ Sơn, xã Phù Chẩn, Thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, đường Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty TNHH 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 TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Số 68, đường Nguyễn Văn Cừ, 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 – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Số 285 đường 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 Phong Phú	Số 36 đường 31A, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	30,60	30,60	30,60	30,60
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	30,60	30,60
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1, khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 đường Ngô Quyền, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	-	40,00	-	40,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**13.3 Đầu tư vào các công ty khác**

Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH An Biên Golf and Resort với vốn điều lệ là 413 tỷ VND, có địa chỉ tại số 25B, phố Hải Hà, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Theo đó, tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp và tỷ lệ biểu quyết của Công ty là 10% tại Công ty TNHH An Biên Golf and Resort. 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.

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	1.662.923.212	48.311.325.988
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	329.703.053	626.986.878
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	6.151.601.437	6.151.601.436
Khác	10.361.464.493	2.261.115.294
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.505.692.195</b>	<b>57.351.029.596</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ phục vụ khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	91.225.720.705	98.026.981.597
Chi phí trả trước tiền mặt bằng Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	46.423.029.358	47.216.206.234
Chi phí cải tạo văn phòng tại số 104 Thái Thịnh	7.777.451.469	10.444.048.441
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	407.989.670	185.026.314
Khác	3.136.492.135	3.163.734.418
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>148.970.683.337</b>	<b>159.035.997.004</b>

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 (số có khả năng trả nợ)	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	38.501.879.833	97.341.059.607
Công ty CP Đầu tư và xây dựng CGM	57.779.526.435	169.429.750.787
Các nhà cung cấp khác	36.132.695.168	38.411.734.159
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>132.414.101.436</b>	<b>305.182.544.553</b>
Trong đó:		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	423.754.768	1.965.500.000
<i>Phải trả các bên khác</i>	131.990.346.668	303.217.044.553

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
	Khách hàng mua nhà Dự án The Terra An Hưng	23.901.730.343
Khách hàng khác trả tiền trước	354.353.007	747.952.404
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.256.083.350</b>	<b>589.946.939.037</b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Số đã nộp		Số cuối kỳ
		/bù trừ trong kỳ	Số phải nộp	
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	10.286.602.835	10.286.602.835	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.247.629.285	17.746.580.823	14.498.951.538
Thuế thu nhập cá nhân	504.004.777	2.526.940.671	3.430.496.468	1.407.560.574
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1.003.668.000.000	1.003.668.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>504.004.777</b>	<b>1.019.729.172.791</b>	<b>1.035.131.680.126</b>	<b>15.906.512.112</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Terra An Hưng	120.556.047.154	115.182.880.706
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	99.950.641.403	99.950.641.403
Chi phí lãi vay phải trả	43.095.124.472	38.537.107.063
Chi phí phải trả khác	54.917.754.592	22.369.273.690
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>318.519.567.621</b>	<b>276.039.902.862</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
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 Kinh phí bảo trì khối căn hộ cao tầng các Dự án	25.424.928.507	20.550.400.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác Phải trả khác các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	69.525.763.762	50.408.269.103
	28.916.210.517	38.457.066.885
	8.660.300.021	8.651.300.021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>137.927.202.807</b>	<b>123.467.036.009</b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương (i)	569.500.000.000	625.000.000.000
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư các dự án (ii)	137.924.157.398	129.531.937.398
Phải trả khác	2.352.410.872	1.029.042.346
Phải trả khác các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.297.290.000	1.297.290.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>711.073.858.270</b>	<b>756.858.269.744</b>

- (i) Khoản 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 Cồn 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 3 năm 2022 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**19. VAY**

*Đơn vị tính: VND*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Phát sinh trong năm		Ngày 31 tháng 3 năm 2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.1)	84.978.774.506	84.978.774.506	34.396.400.582	29.212.447.225	90.162.727.863	90.162.727.863
Vay đối tượng khác (Thuyết minh 19.3)	28.900.000.000	28.900.000.000	-	-	28.900.000.000	28.900.000.000
Trái phiếu đến kỳ hạn thanh toán (Thuyết minh 19.4)	178.906.849.316	178.906.849.316	468.493.151	-	179.375.342.467	179.375.342.467
Vay 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
	<b>297.770.128.374</b>	<b>297.770.128.374</b>	<b>34.864.893.733</b>	<b>29.212.447.225</b>	<b>303.422.574.882</b>	<b>303.422.574.882</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.2)	466.753.779.923	466.753.779.923	700.000.000.000	-	1.166.753.779.923	1.166.753.779.923
Vay đối tượng khác (Thuyết minh 19.3)	-	-	550.000.000.000	-	550.000.000.000	550.000.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh 19.4)	422.201.509.707	422.201.509.707	848.258.959	-	423.049.768.666	423.049.768.666
	<b>888.955.289.630</b>	<b>888.955.289.630</b>	<b>1.250.848.258.959</b>	<b>-</b>	<b>2.139.803.548.589</b>	<b>2.139.803.548.589</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.186.725.418.004</b>	<b>1.186.725.418.004</b>	<b>1.285.713.152.692</b>	<b>29.212.447.225</b>	<b>2.443.226.123.471</b>	<b>2.443.226.123.471</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**19. VAY** (tiếp theo)

**19.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn**

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

Đơn vị tính: VND

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	90.162.727.863	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>90.162.727.863</u>			

(i) Tài sản đảm bảo bao gồm:

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**19. VAY (tiếp theo)**

**19.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 3		Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
	năm 2022	Kỳ hạn trả gốc và lãi		
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	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.	9%/năm	(ii)
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả	4.984.504.552			
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)
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả	-			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	700.000.000.000	Tối đa 36 tháng kể từ thời điểm giải ngân. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	11%/năm	(iv)
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả	-			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.166.753.779.923</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**19. VAY (tiếp theo)**

**19.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)**

(ii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;
- 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 6.400.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba;
- Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu 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;
- Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ/hoặc có liên quan tới một số căn hộ dịch vụ khách sạn và sàn thương mại thuộc Dự án Granduer Palace Giảng Võ, 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba.

(iv) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang tại phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

**19.3 Các khoản vay đối tượng khác**

Khoản vay ngắn hạn từ các đối tượng khác vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 gồm khoản vay theo hình thức tín chấp, và có gốc và lãi vay đáo hạn tháng 12 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**19. VAY** (tiếp theo)

**19.4 Trái phiếu phát hành**

Đơn vị tính: VND

Bên tư vấn phát hành	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	179.375.342.467	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.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	196.781.409.673	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. 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.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	226.268.358.993	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 7 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%/năm	(v)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>602.425.111.133</b>			
<i>Trong đó:</i>				
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	179.375.342.467			
- Trái phiếu dài hạn	423.049.768.666			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 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 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 điều khoản Điều chỉnh giá chuyển đổi.

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

	Năm nay
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	690.000.000.000
Chi phí phát hành	(1.302.228.818)
Cơ cấu vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 21)	(90.496.534.831)
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu	598.201.236.351
<i>Cộng:</i> Giá trị lũy kế phần giá trị chiết khấu	
Số đầu kỳ	4.322.935.910
Số phân bổ trong kỳ	6.378.102.162
Số cuối kỳ	10.701.038.072
Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm	608.902.274.423

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**21.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</b>						
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
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	148.253.000.171	148.253.000.171
Ngày 31 tháng 3 năm 2021	<u>1.999.999.000.000</u>	<u>-</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>542.476.061.083</u>	<u>2.565.241.850.692</u>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</b>						
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
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	52.083.472.348	52.083.472.348
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>2.199.997.800.000</u>	<u>90.496.534.831</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>706.425.885.730</u>	<u>3.019.687.010.170</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**21.2 Chi tiết về vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp từ cổ đông	2.199.997.800.000	2.199.997.800.000	2.199.997.800.000	2.199.997.800.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.199.997.800.000</b>	<b>2.199.997.800.000</b>	<b>2.199.997.800.000</b>	<b>2.199.997.800.000</b>

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.

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	2.199.997.800.000	1.999.999.000.000
Phát hành thêm cổ phiếu	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.199.997.800.000</b>	<b>1.999.999.000.000</b>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**21.3 Cổ phiếu**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2022 (Cổ phiếu)	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Cổ phiếu)
<b>Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng</b>	<b>219.999.780</b>	<b>219.999.780</b>
Cổ phiếu phổ thông	219.999.780	219.999.780
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>219.999.780</b>	<b>219.999.780</b>
Cổ phiếu phổ thông	219.999.780	219.999.780

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 31 tháng 3 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>676.996.245.795</b>	<b>33.267.178.211</b>
<i>Trong đó:</i>		
Kinh doanh bất động sản	631.162.163.749	5.671.749.433
Cung cấp dịch vụ	45.834.082.046	27.595.428.778
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>5.671.749.433</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>676.996.245.795</b>	<b>27.595.428.778</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	668.897.100.135	25.132.734.010
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	8.099.145.660	2.462.694.768

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>
Lãi tiền gửi, cho vay	6.403.632.016	5.150.530.614
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính	119.962.742	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	-	180.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.523.594.758</b>	<b>185.150.530.614</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	448.329.003.537	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	33.950.634.733	17.877.801.507
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>482.279.638.270</b>	<b>17.877.801.507</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay	44.410.778.130	23.815.929.054
Chi phí phát hành trái phiếu	1.423.686.958	1.482.989.599
Chi phí tài chính khác	447.728.911	318.539.670
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.282.193.999</b>	<b>25.617.458.323</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí bán hàng của Dự án The Terra An Hưng (*)	50.149.789.968	-
Chi phí bán hàng khác	2.056.027.027	3.586.860.295
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.205.816.995</b>	<b>3.586.860.295</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	6.659.183.166	6.919.071.852
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.060.932.826	2.811.739.197
Chi phí khấu hao tài sản cố định	830.429.488	766.609.016
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.904.995.242	1.885.093.508
Chi phí bằng tiền khác	6.395.700.548	5.684.503.670
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.851.241.270</b>	<b>18.067.017.243</b>

(\*) Chi phí này chủ yếu bao gồm chi phí môi giới và hỗ trợ lãi suất của các khách hàng mua căn hộ cao tầng của Dự án The Terra An Hưng.

**26. THU NHẬP KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>
Thu nhập khác	77.606.040	841.928.020
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.606.040</b>	<b>841.928.020</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**27. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**27.1 (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.746.580.823	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.746.580.823</b>	<b>-</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	69.830.053.171	148.253.000.171
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	13.966.010.634	29.650.600.034
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ khác	29.700.578	92.436.419
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	3.750.869.611	6.436.053.084
Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN	-	(36.000.000.000)
Các khoản điều chỉnh giảm khác	-	(179.089.537)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>17.746.580.823</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**27.2 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

**27.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với lỗ tính thuế và chi phí lãi vay chưa được trừ được chuyển sang năm sau theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP do không ước tính chắc chắn của thu nhập tính thuế trong tương lai.

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

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu với Công ty:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Lâm Viên	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Ông Chu Đức Lượng là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**28. 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:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>	<b>8.099.145.660</b>	<b>2.462.694.768</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	1.728.011.502	1.872.232.040
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	170.776.363	181.569.091
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	262.775.881	236.317.273
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	160.330.000	172.576.364
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	5.777.251.914	-
<b>Doanh thu từ hoạt động tài chính</b>	<b>887.671.233</b>	<b>180.000.000.000</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	887.671.233	180.000.000.000
- Lãi từ hoạt động cho vay	887.671.233	-
- Lãi được chia từ công ty con	-	180.000.000.000
<b>Chi phí mua dịch vụ</b>	<b>2.812.191.718</b>	<b>1.564.996.728</b>
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	2.812.191.718	1.564.996.728
<b>Góp vốn</b>	<b>1.383.900.000</b>	<b>76.500.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	-	76.500.000.000
Công ty TNHH BT Hà Đông	1.383.900.000	-

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

Các nghiệp vụ cung cấp dịch vụ và sử dụng dịch vụ 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 3 năm 2022 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 giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc vào ngày 31 tháng 3 năm 2022, 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 2021: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 5.1)	<b>36.371.072.567</b>	<b>27.671.763.257</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	21.965.742.041	20.195.009.299
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	385.593.000	197.739.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	4.796.995.771	4.510.231.225
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	363.943.000	187.580.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	8.858.798.755	2.581.203.733
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 5.2)	<b>8.200.000</b>	<b>8.200.000</b>
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	8.200.000	8.200.000
<b>Phải thu về cho vay</b> (Thuyết minh số 6)	-	<b>47.000.000.000</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	-	47.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 7)	<b>3.995.808.221</b>	<b>3.108.136.988</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	3.995.808.221	3.108.136.988
- Tiền lãi vay dự thu	3.445.808.221	2.558.136.988
- Lợi tức được chia	550.000.000	550.000.000
<b>Phải thu dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 7)	<b>643.591.821.172</b>	<b>612.580.096.172</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ (i)	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (ii)	352.617.690.000	352.617.690.000
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái (iii)	190.974.131.172	159.962.406.172
<b>Phải trả người bán</b> (Thuyết minh số 15)	<b>423.754.768</b>	<b>1.965.500.000</b>
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	423.754.768	1.965.500.000
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 18)	<b>8.660.300.021</b>	<b>8.651.300.021</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	8.462.300.021	8.462.300.021
Thủ lao phải trả Hội đồng Quản trị	198.000.000	189.000.000
<b>Phải trả dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 18)	<b>1.297.290.000</b>	<b>1.297.290.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ - nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000

- (i) Khoản phải thu do Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ huy động từ Công ty để tăng quy mô vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, hợp tác phát triển Dự án Khu đô thị du lịch Đại Phước (Phong Phú Riverside) theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư số 01/2021/HĐHTĐT/VPI – VPGV ngày 14/7/2021.
- (ii) Khoản phải thu liên quan đến nội dung Công ty thực hiện tham gia góp vốn thực hiện đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú để triển khai Dự án Khu đô thị du lịch Đại Phước (Phong Phú Riverside) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2021/HĐHTĐT/VPI- PP ngày 30/10/2021.
- (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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**29. CÁC CAM KẾT**

***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.

**30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

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



Người lập  
Vũ Hoàng Sâm



Kế toán trưởng  
Trần Mỹ Yên



Phó Tổng Giám đốc  
Nguyễn Thu Hằng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2022