

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 12 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 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 52



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 23 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 10 năm 2022.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty là tư vấn đầu tư, xây dựng, phát triển, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

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	Thành viên	
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	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trịnh Thanh Hải	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2023
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2023

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.

Bà Nguyễn Thu Hằng được Người đại diện pháp luật ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy Ủy Quyền số 26/GUQ-VPI ngày 28 tháng 4 năm 2022.

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 12 năm 2022.

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

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, 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 12 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 này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty 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 12 năm 2022 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 19 tháng 1 năm 2023.

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 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.



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 1 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.578.610.452.695	2.188.702.040.088
110	I. Tiền và và tương đương tiền	4	150.703.439.722	791.760.798.667
111	1. Tiền		68.767.645.687	53.122.559.500
112	2. Các khoản tương đương tiền		81.935.794.035	738.638.239.167
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		28.100.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		28.100.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.168.985.330.495	541.037.204.770
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	99.685.910.593	168.330.975.194
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	11.481.931.206	18.997.773.017
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	800.838.720.000	99.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	268.585.985.553	265.815.673.416
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(11.607.216.857)	(11.607.216.857)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.205.142.390.664	786.454.180.445
141	1. Hàng tồn kho		1.212.545.096.057	793.856.885.838
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.402.705.393)	(7.402.705.393)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		25.679.291.814	69.449.856.206
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	12.595.771.839	57.351.029.596
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	4.132.999.577	10.320.188.261
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	8.950.520.398	1.778.638.349

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.516.539.927.605	4.675.409.583.248
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		838.249.556.734	622.309.875.697
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		20.202.866.956	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	818.046.689.778	622.309.875.697
220	II. Tài sản cố định		574.886.247.848	579.733.736.299
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12.2	569.767.702.982	573.696.436.662
222	Nguyên giá		635.834.680.845	616.126.644.972
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(66.066.977.863)	(42.430.208.310)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	5.118.544.866	6.037.299.637
228	Nguyên giá		7.334.599.491	7.315.849.491
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.216.054.625)	(1.278.549.854)
230	III Bất động sản đầu tư		342.611.804.959	-
231	1. Nguyên giá		352.354.320.739	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(9.742.515.780)	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		432.788.363.519	242.701.481.485
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	432.788.363.519	242.701.481.485
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	3.234.696.119.889	3.071.628.492.763
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	2.035.971.250.000	1.822.271.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.2	1.162.117.089.272	1.192.823.189.272
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.3	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
260	VI. Tài sản dài hạn khác		93.307.834.656	159.035.997.004
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	93.298.243.614	159.035.997.004
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		9.591.042	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.095.150.380.300	6.864.111.623.336

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.638.480.056.127	3.896.508.085.514
310	I. Nợ ngắn hạn		988.020.356.160	1.648.170.353.879
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	89.080.032.331	305.182.544.553
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	45.533.305.559	589.946.939.037
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	14.963.516.419	504.004.777
314	4. Phải trả người lao động		16.245.107.322	12.003.144.877
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19.1	264.161.324.829	276.039.902.862
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.054.760.253	3.256.653.390
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	102.307.104.281	123.467.036.009
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	412.617.739.825	297.770.128.374
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.057.465.341	40.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		3.650.459.699.967	2.248.337.731.635
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19.2	45.332.299.928	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	710.942.647.767	756.858.269.744
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	2.202.232.713.989	888.955.289.630
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	22	663.650.385.424	602.524.172.261
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		26.739.130.862	-
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		1.562.521.997	-
400	D. NGUỒN VỐN		3.456.670.324.173	2.967.603.537.822
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	3.456.670.324.173	2.967.603.537.822
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.419.996.170.000	2.199.997.800.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.419.996.170.000	2.199.997.800.000
413	2. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	22	72.397.227.865	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		941.510.136.699	654.342.413.382
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		421.596.122.700	194.224.260.912
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		519.914.013.999	460.118.152.470
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.095.150.380.300	6.864.111.623.336

Vũ Hoàng Sâm
Người lập

Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 1 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	94.856.717.999	1.902.539.105.813	959.850.111.762	2.054.950.872.410
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	6.226.853.558
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	94.856.717.999	1.902.539.105.813	959.850.111.762	2.048.724.018.852
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	25	63.190.212.825	1.494.034.645.121	692.363.121.026	1.585.117.550.547
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.666.505.174	408.504.460.692	267.486.990.736	463.606.468.305
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	384.323.036.678	17.727.349.617	642.732.279.389	353.805.545.000
22	7. Chi phí tài chính	26	52.428.962.654	43.100.769.896	207.355.250.913	122.123.855.156
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		55.902.264.563	41.682.278.564	204.921.520.266	113.079.411.641
25	8. Chi phí bán hàng	27	3.143.818.617	100.395.646.420	42.935.916.540	132.061.797.557
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	37.397.698.394	29.022.061.504	133.438.007.418	100.513.439.449
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		323.019.062.187	253.713.332.489	526.490.095.254	462.712.921.143
31	11. Thu nhập khác	28	325.383.153	35.651.620	932.460.917	9.572.321.284
32	12. Chi phí khác	29	370.500.002	568.333.332	11.157.519.676	1.223.706.610
40	13. Lợi nhuận khác		(45.116.849)	(532.681.712)	(10.225.058.759)	8.348.614.674
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		322.973.945.338	253.180.650.777	516.265.036.495	471.061.535.817
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	(7.244.184.945)	17.165.200.005	440.000.000	10.943.383.347
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(5.775.906.984)	-	(4.088.977.504)	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		335.994.037.267	236.015.450.772	519.914.013.999	460.118.152.470

Vũ Hoàng Sâm
Người lập

Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 1 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		516.265.036.495	471.061.535.817
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định		34.316.790.104	19.304.061.655
03	Các khoản dự phòng		1.562.521.997	8.832.817.227
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(642.731.779.389)	(310.526.112.558)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ)		211.315.601.915	118.050.817.132
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		120.728.171.122	306.723.119.273
09	Giảm các khoản phải thu		413.821.449.269	434.882.987.863
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(771.042.530.958)	350.193.898.022
11	(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải)		(668.931.655.910)	(726.966.328.322)
12	(Tăng) chi phí trả trước		110.493.011.147	177.937.551.832
14	Tiền lãi vay đã trả		(198.633.449.879)	(97.382.240.419)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		7.676.334.953	(8.445.780.779)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		57.465.341	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(985.831.204.915)	436.943.207.470
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn		(606.204.383.440)	(55.474.672.496)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		-	377.272.727
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(870.438.720.000)	(263.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		160.926.272.874	210.846.055.893
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(450.189.534.821)	(1.201.827.690.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		103.750.000.000	54.210.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		578.805.175.547	295.889.517.030
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.083.351.189.840)	(958.979.516.846)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.793.780.402.213	1.803.851.019.294
34	Tiền trả nợ gốc vay		(365.655.366.403)	(1.109.693.497.699)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.428.125.035.810	694.157.521.595
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(641.057.358.945)	172.121.212.219
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		791.760.798.667	619.639.586.448
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		150.703.439.722	791.760.798.667



Vũ Hoàng Sâm
 Người lập



Trần Mỹ Yên
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
 Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 1 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 31 tháng 12 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 23 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 10 năm 2022.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty là là tư vấn đầu tư, xây dựng, phát triển, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

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 2022 là 297 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 244 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 12 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:

ST T	Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home (trước đây là "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 Bất động sản Tân Trí (trước đây là "Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2")	82,71%	82,71%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản.
4	Công ty Cổ phần Văn Phú – Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản.
5	Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (*)	62,64%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản.
6	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản.
7	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (**)	82,89%	95%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản.
8	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	100%	100%	Thôn 3, Xã Quảng Hùng, Thành phố Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá	Kinh doanh bất động sản.
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú (*) (**)	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty còn cam kết góp vốn vào công ty con này.

(**) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết trong công ty con này bao gồm tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết thông qua công ty con khác.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 16.1. 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 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty 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 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 19 tháng 1 năm 2023.

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 12 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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)

3.3 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 dư 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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)

3.6 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.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 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 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.

3.10 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 doanh, 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 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 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.

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.

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

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

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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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)

3.11 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.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

3.14 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 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.

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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)

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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)

3.16 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo khu vực địa lý.

Các hoạt động kinh doanh được tổ chức và quản lý riêng biệt theo bản chất sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm hai bộ phận kinh doanh sau:

- ▶ Hoạt động kinh doanh bất động sản;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; và
- ▶ Các hoạt động khác.

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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tiền mặt	2.192.534.819	5.309.528.677
Tiền gửi ngân hàng	66.575.110.868	47.813.030.823
Các khoản tương đương tiền (*)	81.935.794.035	738.638.239.167
TỔNG CỘNG	150.703.439.722	791.760.798.667

(*) Các khoản tương đương tiền Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất đến 6,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 2,3%/năm đến 3,2%/năm). Trong đó, 74,2 tỷ VND tiền gửi là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Các khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,1% đến 6%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	14.041.911.800	124.715.873.266
Phải thu từ hoạt động khác	85.643.998.793	43.615.101.928
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	7.983.735.548	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	58.948.291.093	2.581.203.733
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú		
Giảng Võ	1.848.159.663	20.195.009.299
- Phải thu khách hàng khác	16.863.812.489	20.838.888.896
TỔNG CỘNG	99.685.910.593	168.330.975.194
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	62.994.601.595	27.671.763.257
Phải thu từ các bên khác	36.691.308.998	140.659.211.937
Dài hạn		
Phải thu từ hoạt động khác	20.202.866.956	-
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	20.202.866.956	-
TỔNG CỘNG	20.202.866.956	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
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 Kiến trúc và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng HMP	-	3.040.334.000
Các nhà cung cấp khác	9.099.931.206	13.575.439.017
TỔNG CỘNG	11.481.931.206	18.997.773.017
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	8.200.000	8.200.000
Trả trước cho các bên khác	11.473.731.206	18.989.573.017
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 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải thu về cho vay các bên khác	739.238.720.000	52.500.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư BĐS Hưng Phú	337.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Hồng Phong	270.525.720.000	-
- Công ty TNHH REQ	67.485.000.000	-
- Công ty CP Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ	14.500.000.000	19.500.000.000
- Công ty CP Phát triển Đô thị An Thịnh	7.228.000.000	10.000.000.000
- Công ty CP thương mại và dịch vụ DLH Lan Hạ	5.000.000.000	23.000.000.000
- Khác	37.500.000.000	-
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	61.600.000.000	47.000.000.000
TỔNG CỘNG	800.838.720.000	99.500.000.000

Các khoản cho vay sẽ đáo hạn trong năm 2023, hưởng lãi suất 10%/năm – 13,5%/năm và có tài sản đảm bảo.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên	92.374.458.899	18.735.950.889
Lãi cho vay dự thu	71.294.826.946	37.928.223.104
Ký quỹ thực hiện các dự án đầu tư	45.104.591.900	45.103.591.900
Ứng vốn và bồi thường giải phóng mặt bằng	9.364.204.304	135.264.511.571
Phải thu khác	48.658.748.708	25.675.258.964
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.789.154.796	3.108.136.988
TỔNG CỘNG	268.585.985.553	265.815.673.416
Dài hạn		
Phải thu về góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	250.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	11.460.958.785	9.729.779.525
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	556.585.730.993	612.580.096.172
TỔNG CỘNG	818.046.689.778	622.309.875.697

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	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	-
TỔNG CỘNG	11.607.216.857	-	11.607.216.857	-

Tại ngày 31 tháng 12 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.

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.205.435.629.008	(7.402.705.393)	23.402.070.537	(7.402.705.393)
Thành phẩm (**)	5.435.235.173	-	769.572.423.491	-
Nguyên vật liệu	209.682.106	-	160.278.894	-
Công cụ dụng cụ	1.134.548.675	-	722.112.916	-
Hàng hóa	330.001.095	-	-	-
TỔNG CỘNG	1.212.545.096.057	(7.402.705.393)	793.856.885.838	(7.402.705.393)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự án The Terra Bắc Giang (i)	1.168.770.483.863	-
Các dự án khác	36.665.145.145	23.402.070.537
TỔNG CỘNG	1.205.435.629.008	23.402.070.537

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

(**) Giá trị còn lại 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 vay và trái phiếu phát hành của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	19.674.180	48.311.325.988
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	166.169.927	626.986.878
Khác	12.409.927.732	8.412.716.730
TỔNG CỘNG	12.595.771.839	57.351.029.596
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	73.714.254.717	98.026.981.597
Chi phí cải tạo văn phòng tại số 104 Thái Thịnh	89.753.273	10.444.048.441
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	185.026.314
Chi phí trả trước tiền mặt bằng Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	-	47.216.206.234
Khác	19.494.235.624	3.163.734.418
TỔNG CỘNG	93.298.243.614	159.035.997.004

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

12.1. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá		
Ngày 31 tháng 12 năm 2021		-
- Xây dựng hoàn thành trong kỳ		352.354.320.739
Ngày 31 tháng 12 năm 2022		352.354.320.739
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đã khấu hao hết</i>		-
Hao mòn lũy kế		
Ngày 31 tháng 12 năm 2021		-
- Khấu hao trong kỳ		9.742.515.780
Ngày 31 tháng 12 năm 2022		9.742.515.780
Giá trị còn lại		
Ngày 31 tháng 12 năm 2021		-
Ngày 31 tháng 12 năm 2022		342.611.804.959

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

12.2. 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 cộng
Nguyên giá						
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
- Phân loại lại	(93.296.879.528)	38.871.417.779	-	-	54.425.461.749	-
- Mua trong kỳ	-	211.810.000	5.263.030.000	194.431.314	239.315.000	5.908.586.314
- Điều chỉnh sau quyết toán Dự án	13.295.676.959	263.470.000	-	-	240.302.600	13.799.449.559
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	500.179.313.838	44.816.550.794	23.139.459.091	3.695.591.243	64.003.765.879	635.834.680.845
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	-	-	3.614.240.000	2.076.721.748	-	5.690.961.748
Hao mòn lũy kế						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	26.661.178.438	1.683.861.754	8.212.540.454	2.887.888.609	2.984.739.055	42.430.208.310
- Phân loại lại	(4.287.294.527)	1.786.267.853	-	-	2.501.026.674	-
- Khấu hao trong kỳ	11.192.668.104	3.243.286.873	2.818.950.674	460.614.767	5.921.249.135	23.636.769.553
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	33.566.552.015	6.713.416.480	11.031.491.128	3.348.503.376	11.407.014.864	66.066.977.863
Giá trị còn lại						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	553.519.337.969	3.785.991.261	9.663.888.637	613.271.320	6.113.947.475	573.696.436.662
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	466.612.761.823	38.103.134.314	12.107.967.963	347.087.867	52.596.751.015	569.767.702.982

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 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá	
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	7.315.849.491
- Mua sắm trong kỳ	681.250.000
- Thanh lý, chuyển giao trong kỳ	(662.500.000)
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>7.334.599.491</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã khấu hao hết</i>	192.700.000
Hao mòn lũy kế	
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.278.549.854
- Khấu hao trong kỳ	937.504.771
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>2.216.054.625</u>
Giá trị còn lại	
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>6.037.299.637</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>5.118.544.866</u>

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 21,6 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 356 triệu VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 9% (2021: 9,3%) trên chi phí lũy kế bình quân phát sinh cho việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của Công ty.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương - thành phố Cần Thơ	303.918.473.732	126.991.214.458
Dự án Lộc Bình - tỉnh Thừa Thiên Huế	52.362.693.510	50.347.721.366
Dự án Hoàn Bò - tỉnh Quảng Ninh	19.679.070.017	19.679.070.017
Các dự án khác	56.828.126.260	45.683.475.644
TỔNG CỘNG	<u>432.788.363.519</u>	<u>242.701.481.485</u>

(*) Việc sử dụng quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến các dự án làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày ở Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 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 16.1)	2.035.971.250.000	-	2.035.971.250.000	1.822.271.250.000	-	1.822.271.250.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (xem Thuyết minh 16.2)	1.162.117.089.272	4.892.219.383	1.157.224.869.889	1.192.823.189.272	4.892.219.383	1.187.930.969.889
Đầu tư vào đơn vị khác (xem Thuyết minh 16.3)	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
TỔNG CỘNG	3.239.588.339.272	4.892.219.383	3.234.696.119.889	3.076.520.712.146	4.892.219.383	3.071.628.492.763

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022				Ngày 31 tháng 12 năm 2021			
	Giá trị Giá trị	Tỷ lệ hợp lý	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị Giá trị	Tỷ lệ hợp lý	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	558.000.000.000	(iv)	100,00%	100,00%	550.000.000.000	(iv)	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	455.000.000.000	(iv)	100,00%	100,00%	455.000.000.000	(iv)	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	428.000.000.000	(iv)	100,00%	100,00%	428.000.000.000	(iv)	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí (trước đây là "Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2") (i)	208.031.250.000	(iv)	82,71%	82,71%	163.031.250.000	(iv)	78,50%	78,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home (trước đây là "Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1")	95.170.000.000	(iv)	62,00%	62,00%	95.170.000.000	(iv)	62,00%	62,00%
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái (ii)	288.000.000.000	(iv)	60,00%	60,00%	90.000.000.000	(iv)	60,00%	60,00%
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	570.000.000	(iv)	62,64%	70,00%	570.000.000	(iv)	62,64%	70,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (iii)	3.200.000.000	(iv)	100,00%	100,00%	-	(iv)	0,00%	0,00%
Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Lâm Viên	-	(iv)	0,00%	0,00%	40.500.000.000	(iv)	100,00%	100,00%
TỔNG CỘNG	2.035.971.250.000				1.822.271.250.000			

- (i) Trong năm, Công ty đã tiến hành mua cổ phần bổ sung vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí với giá trị là 45 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty lên 82,71%.
- (ii) Trong năm, Công ty đã tiến hành mua cổ phần bổ sung vào Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái với số tiền là 198 tỷ VND.
- (iii) Vào ngày 12 tháng 9 năm 2022, theo Nghị quyết số 1209/NQ-HĐQT, Hội đồng quản trị đã thông qua việc thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú với tổng vốn điều lệ là 15 tỷ VND. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty mới góp 3,2 tỷ đồng trong 4,5 tỷ đồng vốn cam kết góp vào công ty này.
- (iv) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý các khoản đầu tư này do chưa có đủ các thông tin cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Số 9C, Đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 Đường 31 A, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	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	30,00	30,00	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	50,27	50,00	50,00	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
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1 Khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 Ngô Quyền, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	(*)	40,00	(*)	40,00

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có cam kết góp vốn vào công ty liên kết này với tổng số tiền là 72 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá trị	Giá trị hợp lý	Giá trị	Giá trị hợp lý
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 và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	(i)	278.006.400.000	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	187.500.000.000	(i)	191.250.000.000	(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 Đầu tư Hà Phú Riverland	75.000.000.000	(i)	76.500.000.000	(i)
Công ty TNHH BT Hà Đông	56.546.786.097	(i)	54.562.886.097	(i)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(i)	33.777.503.175	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	-	(i)	27.440.000.000	(i)
TỔNG CỘNG	1.162.117.089.272		1.192.823.189.272	

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

16.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Khoản đầu tư vào Công ty TNHH An Biên Golf and Resort với giá trị 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. Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này do chưa có đủ các thông tin cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (số có khả năng trả nợ)	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công Ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	9.196.945.532	12.988.038.943
Công ty Cổ phần Đầu tư CIC	6.241.935.411	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng CGM	38.429.313.182	169.429.750.787
Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	1.607.202.734	97.341.059.607
Các nhà cung cấp khác	33.604.635.472	38.411.734.159
TỔNG CỘNG	89.080.032.331	305.182.544.553
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	3.394.038.117	1.965.500.000
<i>Phải trả các bên khác</i>	85.685.994.214	303.217.044.553

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (số có khả năng trả nợ)	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Khách hàng mua nhà Dự án The Terra An Hưng	1.633.886.703	589.198.986.633
Khách hàng mua nhà Dự án The Terra Bắc Giang	41.815.164.150	-
Khách hàng khác trả tiền trước	2.084.254.706	747.952.404
TỔNG CỘNG	45.533.305.559	589.946.939.037

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải nộp</i>	<i>Số đã nộp /bù trừ trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	69.071.385.955	56.661.426.042	12.409.959.913
Thuế thu nhập cá nhân	504.004.777	12.352.205.713	10.302.653.984	2.553.556.506
Thuê nhà đất và tiền thuê	-	1.003.668.000.000	1.003.668.000.000	-
TỔNG CỘNG	504.004.777	1.085.091.591.668	1.070.632.080.026	14.963.516.419
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã bù trừ trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	10.320.188.261	50.739.268.816	56.926.457.500	4.132.999.577
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.770.412.499	7.676.334.953	496.227.054	8.950.520.398
Các loại thuế khác	8.225.850	-	8.225.850	-
TỔNG CỘNG	12.098.826.610	58.415.603.769	57.430.910.404	13.083.519.975

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

19.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Ngày 31 tháng 12 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	119.257.690.128	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 bên thứ ba	32.615.312.106	38.537.107.063
Chi phí phải trả khác	9.624.807.504	22.214.890.128
Chi phí phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	2.712.873.688	154.383.562
TỔNG CỘNG	264.161.324.829	276.039.902.862

19.2 Chi phí phải trả dài hạn

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay phải trả	45.332.299.928	-
TỔNG CỘNG	45.332.299.928	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì khối căn hộ cao tầng các Dự án	74.237.636.534	69.001.545.196
Các khoản thu hộ, chi hộ cấp giấy chứng nhận của các căn hộ thuộc dự án The Terra An Hưng	752.732.018	548.409.701
Nhận ký quỹ, ký cược	5.939.453.633	9.977.261.927
Nhận đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	4.828.320.000	20.550.400.000
Phải trả phí mua lại trái phiếu trước hạn	-	5.400.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.870.662.075	9.338.119.164
Phải trả khác các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	8.678.300.021	8.651.300.021
TỔNG CỘNG	102.307.104.281	123.467.036.009
Dài hạn		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương (i)	384.000.000.000	625.000.000.000
(ii)	311.713.392.938	129.531.937.398
Phải trả khác	13.931.964.829	1.029.042.346
Phải trả khác các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.297.290.000	1.297.290.000
TỔNG CỘNG	710.942.647.767	756.858.269.744

(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 Cồn Khương ở thành phố Cần Thơ.

(ii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm:

- Khoản nhận đặt cọc với số tiền là 156 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Phương Bắc BN theo Hợp đồng nguyên tắc số 260422/HĐHTNT để đảm bảo thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.
- Các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 145,7 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Phát sinh trong năm		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	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 21.1)	84.978.774.506	84.978.774.506	141.193.063.344	110.221.755.845	115.950.082.005	115.950.082.005
Vay đối tượng khác (Thuyết minh 21.3)	28.900.000.000	28.900.000.000	113.000.000.000	28.000.000.000	113.900.000.000	113.900.000.000
Trái phiếu đến kỳ hạn thanh toán (Thuyết minh 21.4)	178.906.849.316	178.906.849.316	1.093.150.684	180.000.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 21.2)	4.984.504.552	4.984.504.552	192.752.162.372	14.969.009.104	182.767.657.820	182.767.657.820
	297.770.128.374	297.770.128.374	448.038.376.400	333.190.764.949	412.617.739.825	412.617.739.825
Vay dài hạn				32.464.601.454		
Vay ngân hàng (Thuyết minh 21.2)	466.753.779.923	466.753.779.923	746.014.537.437	225.216.763.826	987.551.553.534	987.551.553.534
Vay đối tượng khác (Thuyết minh 21.3)	-	-	550.000.000.000	-	550.000.000.000	550.000.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh 21.4)	422.201.509.707	422.201.509.707	248.167.250.748	5.687.600.000	664.681.160.455	664.681.160.455
	888.955.289.630	888.955.289.630	1.544.181.788.185	230.904.363.826	2.202.232.713.989	2.202.232.713.989
TỔNG CỘNG	1.186.725.418.004	1.186.725.418.004	1.992.220.164.585	564.095.128.775	2.614.850.453.814	2.614.850.453.814

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Đơn vị tính: VND

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	115.950.082.005	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 9 năm 2023. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(i)
TỔNG CỘNG	<u><u>115.950.082.005</u></u>			

(i) Khoản vay được thế chấp bằng:

- 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 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay ngân hàng dài hạn

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

				Đơn vị tính: VND
Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	439.248.580.075	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	-			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	731.070.631.279	Tối đa 36 tháng kể từ thời điểm giải ngân. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	11%/năm	(iii)
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả	182.767.657.820			
TỔNG CỘNG	987.551.553.534			

(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 khoản thu tòa 2 dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây;
- Quyền sở hữu 6.400.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba; và
- Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu du lịch căn hộ khách sạn Hồ Tây.

(iii) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền tài sản thuộc Công ty liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang tại phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Vay đối tượng khác

Khoản vay từ đối tác doanh nghiệp

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	28.900.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2023.	9,75%	Tin chấp.
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	85.000.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2023.	10,5%	Tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>113.900.000.000</u>			
Dài hạn				
Công ty Thương mại đầu tư xây dựng Thành Lợi	550.000.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 7 năm 2024.	8,5%	Tin chấp.
TỔNG CỘNG	<u>550.000.000.000</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.4 Trái phiếu phát hành

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (VND)	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	197.969.479.929	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	15.125.000 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	227.672.191.111	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	(iv)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	239.039.489.415	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2025. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%/năm	12.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.
TỔNG CỘNG	664.681.160.455			
<i>Trong đó:</i>				
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		-		
- Trái phiếu dài hạn		664.681.160.455		

(iv) Thế chấp bằng 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 và 1.980.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

22. 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 690 tỷ VND trái phiếu chuyển đổi 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 tính theo cơ sở lãi suất kép hàng năm (lãi nhập gốc), 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 27.125.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	690.000.000.000	690.000.000.000
Chi phí phát hành ban đầu	(1.302.228.818)	(1.302.228.818)
Chi phí phát hành đã phân bổ	506.158.281	72.478.064
Lãi nhập gốc	34.500.000.000	-
Cấu phần vốn chủ sở hữu (<i>Thuyết minh số 23</i>)	(90.496.534.831)	(90.496.534.831)
Cấu phần nợ gốc ghi nhận ban đầu	<u>633.207.394.632</u>	<u>598.273.714.415</u>
<i>Cộng</i> : Giá trị lũy kế phần giá trị chiết khấu		
Số đầu kỳ	4.250.457.846	-
Số phân bổ trong kỳ	26.192.532.946	4.250.457.846
Số cuối kỳ	<u>30.442.990.792</u>	<u>4.250.457.846</u>
Cấu phần nợ gốc tại ngày cuối kỳ	<u>663.650.385.424</u>	<u>602.524.172.261</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 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
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 trong kỳ	-	-	-	-	460.118.152.470	460.118.152.470
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	199.998.800.000	-	-	-	(199.998.800.000)	-
- Phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	90.496.534.831	-	-	-	90.496.534.831
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<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>654.342.413.382</u>	<u>2.967.603.537.822</u>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022						
Ngày 1 tháng 1 năm 2022	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	-	-	-	-	519.914.013.999	519.914.013.999
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	219.998.370.000	-	-	-	(219.998.370.000)	-
- Giảm khác	-	(18.099.306.966)	-	-	(12.747.920.682)	(30.847.227.648)
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>2.419.996.170.000</u>	<u>72.397.227.865</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>941.510.136.699</u>	<u>3.456.670.324.173</u>

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 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) tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2022 số 2604/2022/NQ-ĐHĐCĐ. Ngày 14 tháng 10 năm 2022, Công ty đã hoàn tất niêm yết bổ sung 21.999.837 cổ phiếu trả cổ tức cho các cổ đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000	-	2.199.997.800.000	2.199.997.800.000	-
TỔNG CỘNG	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000	-	2.199.997.800.000	2.199.997.800.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.3 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 12 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	2.199.997.800.000	1.999.999.000.000
Phát hành thêm cổ phiếu	219.998.370.000	199.998.800.000
Số cuối kỳ	2.419.996.170.000	2.199.997.800.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	219.998.370.000	199.998.800.000

23.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021 (10 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu)	219.998.370.000	199.998.800.000

23.5 Cổ phiếu

Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Cổ phiếu) Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Cổ phiếu)

Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	241.999.617	219.999.780
Cổ phiếu phổ thông	241.999.617	219.999.780
Cổ phiếu đang lưu hành	241.999.617	219.999.780
Cổ phiếu phổ thông	241.999.617	219.999.780

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 31 tháng 12 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 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 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 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tổng doanh thu	94.856.717.999	1.902.539.105.813
<i>Trong đó:</i>		
Kinh doanh bất động sản	1.787.632.190	1.867.224.203.152
Cung cấp dịch vụ lưu trú	43.199.321.895	35.314.902.661
Cung cấp dịch vụ khác	49.869.763.914	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	94.856.717.999	1.902.539.105.813
<i>Trong đó:</i>		
Kinh doanh bất động sản	1.787.632.190	1.867.224.203.152
Cung cấp dịch vụ lưu trú	43.199.321.895	35.314.902.661
Cung cấp dịch vụ khác	49.869.763.914	-
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	54.327.988.245	1.897.753.849.851
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	40.528.729.754	4.785.255.962

24.2 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 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Lãi tiền gửi, cho vay	14.323.036.678	6.192.349.617
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính	-	1.535.000.000
Cổ tức và lợi nhuận được chia (i)	370.000.000.000	10.000.000.000
TỔNG CỘNG	384.323.036.678	17.727.349.617

(i) Lợi nhuận và cổ tức được chia từ các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 31.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

25. 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 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	1.564.290.392	1.466.041.077.562
Giá vốn của dịch vụ lưu trú	24.999.425.714	27.993.567.559
Giá vốn của dịch vụ khác	36.626.496.719	-
TỔNG CỘNG	63.190.212.825	1.494.034.645.121

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay	55.902.264.563	41.682.278.564
Chi phí phát hành trái phiếu	1.453.846.613	1.418.491.332
Chi phí tài chính khác	(4.927.148.522)	-
TỔNG CỘNG	52.428.962.654	43.100.769.896

27. 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 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	718.476.512	98.657.422.347
Chi phí khác	2.425.342.105	1.738.224.073
TỔNG CỘNG	3.143.818.617	100.395.646.420
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	13.602.806.141	9.682.836.635
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.761.183.569	2.936.535.098
Chi phí khấu hao tài sản cố định	(1.518.532.603)	964.038.432
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.973.379.718	7.065.123.125
Chi phí bằng tiền khác	12.578.861.569	8.373.528.214
TỔNG CỘNG	37.397.698.394	29.022.061.504

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

28. THU NHẬP KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Thu nhập khác		
Thu phạt vi phạm hợp đồng	308.616.125	-
Thu nhập khác	16.767.028	35.651.620
TỔNG CỘNG	325.383.153	35.651.620

29. CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí khác		
Phạt hợp đồng	43.056.000	-
Chi phí khác	327.444.002	568.333.332
TỔNG CỘNG	370.500.002	568.333.332

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

30. 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.

30.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(7.244.184.945)	17.165.200.005
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(5.775.906.984)</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>(13.020.091.929)</u>	<u>17.165.200.005</u>

Dưới đây là đối chiếu thu nhập 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 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	322.973.945.338	253.180.650.777
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	64.594.789.068	50.636.130.155
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	178.884.254	107.666.666
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	8.576.299.325	-
Lỗ được chuyển	-	(25.820.008.109)
Các khoản điều chỉnh tăng khác	650.027.354	-
Thuế TNDN phải tạm nộp 1%	440.000.000	-
Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN	(74.000.000.000)	(2.000.000.000)
Thuế TNDN đã trích lũy kể từ đầu năm nhưng không chưa phải nộp	<u>(7.684.184.946)</u>	<u>(5.758.588.707)</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>(7.244.184.945)</u>	<u>17.165.200.005</u>

30.2 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	9.591.042	-	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế TNDN tạm nộp	-	-	19.119.282	-
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	14.728.422.055	-	293.571.892	-
Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	12.010.708.807	-	(6.088.598.158)	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	26.739.130.862	-		
(Thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			(5.775.906.984)	-

30.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗi tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗi đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗi lũy kế phát sinh từ các hoạt động có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗi đến năm</i>	<i>Lỗi tính thuế (*)</i>	<i>Đã chuyển lỗi đến ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>		<i>Chưa chuyển lỗi tại ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
			<i>Không được chuyển lỗi</i>		
2021	2026	10.587.131.260	-	-	10.587.131.260
2022	2027	48.435.660.092	-	-	48.435.660.092
TỔNG CỘNG		59.022.791.352	-	-	59.022.791.352

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

30.5 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 lỗi thuế theo Thuyết minh số 30.4 do không ước tính được chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát trong kỳ và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home (trước đây là "Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí (trước đây là "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 TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú	Công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên	Công ty con đến ngày 24 tháng 6 năm 2022

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.043.825.150	2.128.574.002
		Lãi cho vay	9.041.096	2.558.136.988
		Lợi nhuận được chia	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Homes	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	174.249.090	179.762.728
		Lãi cho vay	1.627.360.275	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	299.383.600	268.843.112
		Lãi đi vay	298.717.808	-
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	164.270.000	170.527.272
		Mua dịch vụ	1.128.533.025	1.413.636.363
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lãi cho vay	152.753.425	-
		Lãi đi vay	953.630.137	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	38.747.302.823	2.037.548.848
		Lợi nhuận được chia	370.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	99.699.091	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

31. 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 và sử dụng dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoại trừ các khoản đi vay có lãi suất và một số khoản phải thu khác có tài sản đảm bảo, số dư các khoản phải thu, phải trả khác các bên liên quan tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa trích lập 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.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	58.948.291.093	2.581.203.733
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	924.726.001	187.580.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.848.150.395	20.195.009.299
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	744.398.106	4.510.231.225
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	419.367.000	197.739.000
Công ty CP Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	109.669.000	-
TỔNG CỘNG			62.994.601.595	27.671.763.257
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Tạm ứng theo hợp đồng tư vấn	8.200.000	8.200.000
TỔNG CỘNG			8.200.000	8.200.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải thu về cho vay	-	47.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu về cho vay	52.600.000.000	-
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Phải thu về cho vay	9.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			61.600.000.000	47.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải thu lợi nhuận được chia	-	550.000.000
		Lãi cho vay	9.041.096	2.558.136.988
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Lãi cho vay	1.627.360.275	-
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lãi cho vay	152.753.425	-
TỔNG CỘNG			1.789.154.796	3.108.136.988

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư (i)	352.617.690.000	352.617.690.000
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	103.968.040.993	159.962.406.172
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư (iii)	100.000.000.000	100.000.000.000
TỔNG CỘNG			556.585.730.993	612.580.096.172
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Phải trả chi phí quản lý các dự án bất động sản	3.394.038.117	1.965.500.000
TỔNG CỘNG			3.394.038.117	1.965.500.000
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Lãi vay phải trả	864.816.438	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Lãi vay phải trả	161.232.877	154.383.562
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	Công ty con	Lãi vay phải trả	953.630.137	-
Công ty cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Phải trả chi phí dịch vụ	733.194.236	-
TỔNG CỘNG			2.712.873.688	154.383.562
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	8.462.300.021	8.462.300.021
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		Phải trả thù lao	216.000.000	189.000.000
TỔNG CỘNG			8.678.300.021	8.651.300.021
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên Hội đồng quản trị	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000
TỔNG CỘNG			1.297.290.000	1.297.290.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	Công ty con	Vay ngắn hạn	85.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			85.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:
(tiếp theo)

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

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	
		Thu nhập	
		Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	641.666.000	539.777.200
Bà Nguyễn Diệu Tú	Thành viên HĐQT	211.440.001	148.891.803
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc	442.478.780	276.493.456
Ông Tô Như Thắng	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	530.000.000	184.200.900
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	77.565.000	191.654.600
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT	100.000.000	66.666.667
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	428.998.190	301.200.900
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	336.038.715	109.852.639
TỔNG CỘNG		2.768.186.686	1.818.738.164

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT

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 theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ký ngày 25 tháng 11 năm 2016 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 2022 là 332 tỷ VND.

Cam kết thuê hoạt động

Cam kết thuê tài sản của Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây theo hợp đồng số 60 HĐTN/CTHT, thời hạn từ ngày 3 tháng 2 năm 2016 đến ngày 26 tháng 9 năm 2064. Chi tiết khoản phải trả theo cam kết thuê hoạt động ngày như sau:

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dưới 1 năm	6.786.924.160	4.347.715.662
Từ 1 - 5 năm	32.723.629.440	29.204.470.676
Trên 5 năm	493.887.990.563	495.511.961.630
TỔNG CỘNG	533.398.544.163	529.064.147.968

Cam kết về đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay

Theo Hợp đồng cho vay vốn kỳ giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm, Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long, Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái (công ty con) và Công ty, 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 Bất động sản Tân Trí 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dưới 1 năm	3.731.862.480	3.011.707.584
Từ 1 - 5 năm	7.865.856.552	-
Trên 5 năm	5.444.878.904	-
TỔNG CỘNG	9.176.741.384	3.011.707.584

Cam kết đầu tư góp vốn

Công ty có cam kết góp vốn tại một số công ty như được trình bày tại thuyết minh số 1 và thuyết minh số 16.2. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 76,8 tỷ VND.

33. 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.



Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 1 năm 2023