

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 2021



Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Chủ tịch	
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phụ trách quản trị	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Ông Ngô Đức Long	Phụ trách quản trị	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên	
Ông Chu Đức Lượng	Thành viên độc lập	
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết 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 NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đến ngày 28 tháng 1 năm 2022 nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 – Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để thu thập đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 1 năm 2022

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

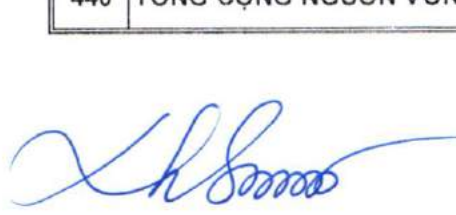

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.170.435.082.287	2.773.825.822.810
110	I. Tiền và và tương đương tiền	4	791.760.798.667	619.639.586.448
111	1. Tiền		65.722.559.500	140.104.248.411
112	2. Các khoản tương đương tiền		726.038.239.167	479.535.338.037
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		361.404.886.435	719.540.806.618
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	165.647.573.564	183.409.679.889
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	18.997.773.017	210.320.702.794
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	99.500.000.000	67.272.328.767
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	87.867.044.111	269.145.599.425
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)
140	IV. Hàng tồn kho	9	939.152.044.193	1.239.161.761.382
141	1. Hàng tồn kho		939.152.044.193	1.239.161.761.382
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		78.117.352.992	195.483.668.362
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	67.788.627.722	195.483.668.362
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		10.320.499.420	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		8.225.850	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.757.978.389.235	3.640.441.074.414
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		802.677.979.168	401.258.116.888
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	802.677.979.168	401.258.116.888
220	II. Tài sản cố định		579.672.189.084	588.790.915.228
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	573.634.889.447	583.969.568.439
222	- Nguyên giá		616.126.644.974	608.283.425.579
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(42.491.755.527)	(24.313.857.140)
227	2. Tài sản cố định vô hình		6.037.299.637	4.821.346.789
228	- Nguyên giá		7.315.849.491	5.505.499.491
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.278.549.854)	(684.152.702)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		142.445.299.242	102.993.513.105
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	142.445.299.242	102.993.513.105
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	3.074.146.924.737	2.348.557.619.123
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	1.822.271.250.000	1.410.746.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	13.2	1.192.823.189.272	925.073.189.272
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	41.300.000.000	17.000.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.373.787.409)	(4.461.820.149)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.126.272.874	200.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		159.035.997.004	198.840.910.070
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	159.035.997.004	198.840.910.070
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.928.413.471.522	6.414.266.897.224

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.921.515.354.420	3.997.278.046.703
310	I. Nợ ngắn hạn		1.688.870.034.340	2.731.594.600.808
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	305.182.544.555	90.838.328.346
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	589.946.939.037	1.657.752.947.965
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	3.313.146.027	16.713.670.335
314	4. Phải trả người lao động		11.872.273.874	9.650.939.760
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	314.267.238.514	202.020.074.294
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.256.653.390	2.346.244.754
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	123.261.110.568	28.228.393.643
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	297.770.128.374	684.044.001.711
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.000.000.000	40.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		2.232.645.320.080	1.265.683.445.895
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	756.858.269.744	772.130.956.688
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	888.955.289.630	493.552.489.207
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	20	586.831.760.706	-
400	B. NGUỒN VỐN		3.006.898.117.102	2.416.988.850.521
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	3.006.898.117.102	2.416.988.850.521
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.199.997.800.000	1.999.999.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.199.997.800.000	1.999.999.000.000
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	20	107.550.185.752	-
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.588.929.869	7.588.929.869
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		676.583.341.741	394.223.060.912
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		194.224.260.912	126.586.507.108
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		482.359.080.829	267.636.553.804
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.928.413.471.522	6.414.266.897.224




Người lập
Vũ Hoàng Sâm

Kế toán trưởng
Trần Mỹ Yến

Chủ tịch Hội đồng quản trị
Tô Như Toàn

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 1 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	22.1	1.902.539.105.813	148.631.171.531	2.066.224.009.697	329.008.616.611
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	6.226.853.558	6.216.267.292
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.902.539.105.813	148.631.171.531	2.059.997.156.139	322.792.349.319
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	1.494.034.645.121	40.830.201.293	1.583.941.591.222	172.298.584.101
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		408.504.460.692	107.800.970.238	476.055.564.917	150.493.765.218
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	17.727.349.617	197.133.623.309	353.922.590.663	391.470.266.174
22	7. Chi phí tài chính	24	43.100.769.896	43.892.523.617	126.164.216.043	178.809.010.815
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		41.682.278.564	42.556.392.793	119.941.665.209	168.710.828.333
25	8. Chi phí bán hàng	25	100.395.646.420	5.704.488.005	117.686.258.625	21.384.842.800
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	29.022.061.504	18.988.618.090	94.952.014.752	92.898.375.288
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		253.713.332.489	236.348.963.835	491.175.666.160	248.871.802.489
31	11. Thu nhập khác	26	35.651.620	551.178.911	9.572.321.284	12.011.550.203
32	12. Chi phí khác		568.333.332	554.801.520	1.223.706.610	3.483.412.952
40	13. Lợi nhuận khác		(532.681.712)	(3.622.609)	8.348.614.674	8.528.137.251
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		253.180.650.777	236.345.341.226	499.524.280.834	257.399.939.740
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	17.165.200.005	-	17.165.200.005	(10.236.614.064)
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		236.015.450.772	236.345.341.226	482.359.080.829	267.636.553.804

Người lập
Vũ Hoàng Sâm

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 1 năm 2022

Kế toán trưởng
Trần Mỹ Yên



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Tô Như Toàn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		499.524.280.834	257.399.939.740
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định		19.365.608.872	18.172.111.747
03	Các khoản dự phòng		(2.088.032.740)	4.461.820.149
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(354.299.863.390)	(391.990.442.112)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm cả chi phí phát hành trái phiếu)		124.913.070.700	173.144.818.347
08	3. Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		287.415.064.276	61.188.247.871
09	Giảm các khoản phải thu		437.034.062.330	137.204.600.827
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		300.009.717.189	(399.460.149.982)
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(478.842.132.537)	1.503.110.861.874
12	(Tăng)/Giảm chi phí trả trước		167.499.953.707	(124.962.079.612)
14	Tiền lãi vay đã trả		(70.236.379.259)	(178.549.418.685)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(24.248.089.364)	(58.467.521.333)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		618.632.196.341	940.064.540.960
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(502.316.358.865)	(189.038.547.590)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		377.272.727	1.454.545.455
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(362.926.272.874)	(191.900.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		310.772.328.767	319.387.671.233
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(749.210.000.000)	(631.940.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		45.635.000.000	213.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		348.121.222.199	381.677.591.049
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(909.546.808.046)	(96.858.739.853)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.223.934.667.970	732.504.421.971
34	Tiền trả nợ gốc vay		(760.898.844.046)	(1.520.426.169.518)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		463.035.823.924	(787.921.747.547)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		172.121.212.219	55.284.053.560
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		619.639.586.448	564.355.532.888
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		791.760.798.667	619.639.586.448



Người lập
Vũ Hoàng Sâm



Kế toán trưởng
Trần Mỹ Yên



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Tô Như Toàn

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 1 năm 2022

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Công ty có trụ sở chính tại số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Đồng thời, Công ty có các Văn phòng đại diện tại các địa phương, bao gồm:

<u>Tên Văn phòng đại diện</u>	<u>Địa chỉ</u>
VPĐD tại Quảng Ninh	Căn 02/A9, Khu đô thị mới hiện đại, Hòn Cặp Bè, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
VPĐD tại Huế	Lô N, Đường số 7 – Đường số 14, Khu đô thị mới An Cựu City, phường An Đông, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế
VPĐD tại Cần Thơ	Số 13A đường Trần Bình Trọng, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ
VPĐD tại Phú Yên	Số 122 đường Trần Phú, phường 2, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên
VPĐD tại Bắc Giang	Lô 9 +10 Dự án Hải An II, đường Cá Trọng, phường Hoàng Văn Thu, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang
VPĐD tại TP Hồ Chí Minh	Số 228 đường Pasteur, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 232 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 216 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2021, Công ty có 9 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 1 năm 2022.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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.

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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, 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 2021 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 2021 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 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Chi phí trả trước

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

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

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

3.9 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận khi mà tại thời điểm mua, Công ty xác định mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

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

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

3.9 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 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 thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.15 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là kinh doanh bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty cung cấp hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc nhận định rằng Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý và Công ty không trình bày thông tin theo bộ phận.

3.16 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tiền mặt	25.416.481.070	39.563.507.131
Tiền gửi ngân hàng	40.306.078.430	100.540.741.280
Các khoản tương đương tiền (*)	726.038.239.167	479.535.338.037
TỔNG CỘNG	791.760.798.667	619.639.586.448

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 3,2%/năm đến 5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 2,4%/năm đến 3,2%/năm). Trong đó, khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với số tiền 20 tỷ VND đang được cầm cố để đảm bảo cho các khoản bảo lãnh của khách hàng mua Dự án The Terra An Hưng (xem Thuyết minh số 9).

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

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	124.715.873.266	77.731.942.623
Phải thu từ hoạt động khác	40.931.700.298	105.677.737.266
TỔNG CỘNG	165.647.573.564	183.409.679.889
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	24.988.361.627	42.664.042.882
Phải thu từ các bên khác	140.659.211.937	140.745.637.007
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)

(*) Việc sử dụng phải thu từ chuyển nhượng bất động sản làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 19.

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	18.997.773.017	210.320.702.794
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	1.107.166.058	7.268.998.131
- Công ty TNHH Kiến trúc và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng HMP	3.040.334.000	3.040.334.000
- Công ty CP Đầu tư và xây dựng CGM	-	188.304.771.773
- Các nhà cung cấp khác	14.850.272.959	11.706.598.890
TỔNG CỘNG	18.997.773.017	210.320.702.794

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

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải thu về cho vay các bên khác		
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị An Thịnh	10.000.000.000	47.772.328.767
- Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ	19.500.000.000	19.500.000.000
- Công ty CP thương mại và dịch vụ DLH Lan Hạ	23.000.000.000	-
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	47.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	99.500.000.000	67.272.328.767

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Lãi cho vay dự thu	38.045.268.767	32.243.900.303
Tạm ứng cho nhân viên	18.735.950.889	626.625.500
Phải thu khác	27.977.687.467	3.725.073.622
Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	232.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	3.108.136.988	550.000.000
TỔNG CỘNG	87.867.044.111	269.145.599.425
Dài hạn		
Ứng tiền công tác GPMB (i)	135.264.511.571	-
Đặt cọc thực hiện Dự án (ii)	45.103.591.900	45.029.591.900
Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	230.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	9.729.779.525	7.943.164.988
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	612.580.096.172	118.285.360.000
TỔNG CỘNG	802.677.979.168	401.258.116.888

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoản tiền đã ứng cho Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất quận Ninh Kiều và quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ nhằm thực hiện công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng tại Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoản tiền ký quỹ tại Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Cần Thơ để bảo đảm thực hiện Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương.

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

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	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	607.504.257	-	607.504.257	-
TỔNG CỘNG	10.607.504.257	-	10.607.504.257	-

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

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu vật liệu	160.278.894	-	50.627.642	-
Công cụ, dụng cụ	722.112.916	-	656.956.065	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	117.387.469.276	-	1.238.160.879.335	-
Thành phẩm (**)	820.882.183.107	-	-	-
Hàng hóa	-	-	293.298.340	-
TỔNG CỘNG	939.152.044.193	-	1.239.161.761.382	-

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án The Terra An Hưng (i)	-	1.186.090.252.462
Dự án Đền thờ các Vua Hùng	95.110.977.522	34.585.441.547
Các dự án khác	22.276.491.754	17.485.185.326
TỔNG CỘNG	117.387.469.276	1.238.160.879.335

(**) Thành phẩm:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án The Terra An Hưng (i)	820.882.183.107	-
TỔNG CỘNG	820.882.183.107	-

(i) Dự án The Terra An Hưng là tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại ô đất TTDV01 thuộc khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

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

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

10. TÀI SẢN CÓ 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
Nguyên giá						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	580.180.516.407	5.469.853.015	10.329.462.424	3.264.907.203	9.038.686.530	608.283.425.579
- Mua sắm trong năm	-	-	8.140.280.000	236.252.728	60.000.000	8.436.532.728
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(593.313.333)	-	-	(593.313.333)
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>580.180.516.407</u>	<u>5.469.853.015</u>	<u>17.876.429.091</u>	<u>3.501.159.931</u>	<u>9.098.686.530</u>	<u>616.126.644.974</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	-	1.307.927.203	-	1.307.927.203
Hao mòn lũy kế						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	13.713.357.658	903.896.787	5.968.175.053	2.179.113.780	1.549.313.862	24.313.857.140
- Khấu hao trong kỳ	12.947.820.780	779.964.967	2.899.225.952	708.774.829	1.435.425.192	18.771.211.720
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(593.313.333)	-	-	(593.313.333)
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>26.661.178.438</u>	<u>1.683.861.754</u>	<u>8.274.087.672</u>	<u>2.887.888.609</u>	<u>2.984.739.054</u>	<u>42.491.755.527</u>
Giá trị còn lại						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>566.467.158.749</u>	<u>4.565.956.228</u>	<u>4.361.287.371</u>	<u>1.085.793.423</u>	<u>7.489.372.668</u>	<u>583.969.568.439</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>553.519.337.969</u>	<u>3.785.991.261</u>	<u>9.602.341.419</u>	<u>613.271.322</u>	<u>6.113.947.476</u>	<u>573.634.889.447</u>

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 19.

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

11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 356 triệu VND (số phát sinh cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 khoảng 1.390 triệu VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	49.291.149.948	39.721.613.309
Dự án Hoàn Bò - Quảng Ninh	19.679.070.017	18.639.709.885
Dự án Cồn Khương - Thành phố Cần Thơ	26.754.820.179	13.764.535.061
Các dự án khác	46.720.259.098	30.867.654.850
TỔNG CỘNG	142.445.299.242	102.993.513.105

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

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại
Đầu tư vào công ty con (xem Thuyết minh 13.1)	1.822.271.250.000	-	1.822.271.250.000	1.410.746.250.000	-	1.410.746.250.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (xem Thuyết minh 13.2)	1.192.823.189.272	2.373.787.409	1.190.449.401.863	925.073.189.272	4.461.820.149	920.611.369.123
Đầu tư vào đơn vị khác (xem Thuyết minh 13.3)	41.300.000.000	-	41.300.000.000	17.000.000.000	-	17.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	20.126.272.874	-	20.126.272.874	200.000.000	-	200.000.000
TỔNG CỘNG	3.076.520.712.146	2.373.787.409	3.074.146.924.737	2.353.019.439.272	4.461.820.149	2.348.557.619.123

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

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

13.1 Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021				Ngày 31 tháng 12 năm 2020			
	Giá trị	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	550.000.000.000	(i)	100,00%	100,00%	550.000.000.000	(i)	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	455.000.000.000	-	100,00%	100,00%	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	428.000.000.000	(i)	100,00%	100,00%	428.000.000.000	(i)	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	163.031.250.000	(i)	78,50%	78,50%	163.031.250.000	(i)	78,50%	78,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1 (ii)	95.170.000.000	(i)	62,00%	62,00%	102.845.000.000	(i)	67,00%	67,00%
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	90.000.000.000	(i)	60,00%	60,00%	90.000.000.000	(i)	60,00%	60,00%
Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Lâm Viên	40.500.000.000	(i)	100,00%	100,00%	40.500.000.000	(i)	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (iii)	570.000.000	(i)	62,64%	70,00%	570.000.000	(i)	62,64%	70,00%
Công ty CP Đầu tư và xây dựng CGM	-	-	-	-	35.800.000.000	(i)	100,00%	100,00%
TỔNG CỘNG	1.822.271.250.000				1.410.746.250.000			

- (i) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.
- (ii) Theo Nghị quyết số 2211/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 11 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty phê duyệt việc chuyển nhượng một phần số cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1 ("Công ty Văn Phú số 1"). Ngày 22 tháng 11 năm 2021, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với đối tác. Theo đó, Công ty chuyển nhượng 767.500 cổ phần phổ thông, tương đương 5% của vốn cổ phần của Công ty Văn Phú số 1 với giá trị chuyển nhượng là 9,21 tỷ VND.
- (iii) Công ty Cổ phần Văn Phú Homes đổi tên thành Công ty Cổ phần Văn Phú B&C từ ngày 5 tháng 11 năm 2021.

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

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá trị	Giá trị hợp lý	Giá trị	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	(i)	278.006.400.000	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	(i)	163.786.400.000	(i)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(i)	33.777.503.175	(i)
Công ty TNHH BT Hà Đông	54.562.886.097	(i)	52.402.886.097	(i)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	367.500.000.000	(i)	367.500.000.000	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	27.440.000.000	(i)	27.440.000.000	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	191.250.000.000	(i)	-	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	76.500.000.000	(i)	-	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Địa ốc An Phú	-	(i)	2.160.000.000	(i)
TỔNG CỘNG	1.192.823.189.272		925.073.189.272	

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

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

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

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

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, khu đô thị Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, khu đô thị mới Nam Từ Sơn, xã Phú Chấn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, đường Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	50,00	50,00	50,24	50,00
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Số 68, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Số 285 đường Nguyễn Du, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 đường 31A, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	30,60	30,60	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Số 90 đường Phan Trung, KP 7, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	30,60	30,60	-	-
Công ty CP Đầu tư kinh doanh Địa ốc An Phú	V11-A09, Lô đất TTDV 01, Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	-	-	36,00	36,00
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1, khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 đường Ngô Quyền, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	-	40,00	-	40,00

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

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

13.3 Đầu tư vào các công ty khác

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH An Biên Golf and Resort với vốn điều lệ là 413 tỷ VND, có địa chỉ tại số 25B, phố Hải Hà, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Theo đó, tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp và tỷ lệ biểu quyết của Công ty là 10% tại Công ty TNHH An Biên Golf and Resort. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	60.271.217.589	175.658.856.692
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	626.986.878	176.427.262
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	4.543.321.844	16.702.647.914
Khác	2.347.101.411	2.945.736.494
TỔNG CỘNG	67.788.627.722	195.483.668.362
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa văn phòng	10.444.048.441	19.643.376.209
Chi phí trả trước tiền mặt bằng Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	47.216.206.234	50.388.913.738
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	185.026.314	541.552.883
Công cụ, dụng cụ phục vụ khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	98.026.981.597	121.832.671.225
Khác	3.163.734.418	6.434.396.015
TỔNG CỘNG	159.035.997.004	198.840.910.070

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

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị (số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải trả người bán	303.217.044.555	89.564.031.945
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	97.341.059.607	-
- Công ty CP Đầu tư và xây dựng CGM	169.429.750.787	35.388.643.039
- Các nhà cung cấp khác	36.446.234.161	54.175.388.906
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.965.500.000	1.274.296.401
TỔNG CỘNG	305.182.544.555	90.838.328.346

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Khách hàng mua nhà Dự án The Terra An Hưng	589.198.986.633	1.655.700.689.175
Khách hàng khác trả tiền trước	747.952.404	2.052.258.790
TỔNG CỘNG	<u>589.946.939.037</u>	<u>1.657.752.947.965</u>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số đã nộp / bù trừ trong kỳ</i>	<i>Số phải nộp</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	9.825.398.172	118.040.478.353	108.215.080.181	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.283.031.408	24.248.089.364	20.808.182.520	2.843.124.564
Thuế thu nhập cá nhân	571.395.868	7.663.047.031	7.561.672.626	470.021.463
Các loại thuế khác	33.844.887	90.901.390	57.056.503	-
TỔNG CỘNG	<u>16.713.670.335</u>	<u>150.042.516.138</u>	<u>136.641.991.830</u>	<u>3.313.146.027</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Chi phí trích trước Dự án The Terra An Hưng	166.492.640.322	66.535.790.140
Chi phí trích trước Dự án Văn Phú	99.950.641.403	99.987.292.868
Chi phí trích trước Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	2.995.509.314	5.368.836.949
Chi phí lãi vay	38.610.706.103	27.162.871.751
Chi phí khác	6.217.741.372	2.965.282.586
TỔNG CỘNG	<u>314.267.238.514</u>	<u>202.020.074.294</u>

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn		
Phải trả phí mua lại trái phiếu trước hạn	5.400.000.000	5.400.000.000
Nhận đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	20.550.400.000	5.218.000.000
Kinh phí bảo trì khối căn hộ cao tầng các Dự án	77.544.973.491	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.114.437.056	15.950.093.622
Phải trả khác các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	8.651.300.021	1.660.300.021
TỔNG CỘNG	123.261.110.568	28.228.393.643
Dài hạn		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương (i)	625.000.000.000	625.000.000.000
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư các dự án (ii)	129.531.937.398	118.696.962.300
Phải trả khác	1.029.042.346	27.136.704.388
Phải trả khác các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.297.290.000	1.297.290.000
TỔNG CỘNG	756.858.269.744	772.130.956.688

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

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

19. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Phát sinh trong năm		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.1)	455.453.824.126	455.453.824.126	99.552.721.512	470.027.771.132	84.978.774.506	84.978.774.506
Vay đối tượng khác (Thuyết minh 19.3)	28.900.000.000	28.900.000.000	115.000.000.000	115.000.000.000	28.900.000.000	28.900.000.000
Trái phiếu đến kỳ hạn thanh toán (Thuyết minh 19.4)	199.690.177.585	199.690.177.585	279.216.671.731	300.000.000.000	178.906.849.316	178.906.849.316
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19.2)	-	-	4.984.504.552	-	4.984.504.552	4.984.504.552
	<u>684.044.001.711</u>	<u>684.044.001.711</u>	<u>498.753.897.795</u>	<u>885.027.771.132</u>	<u>297.770.128.374</u>	<u>297.770.128.374</u>
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.2)	216.717.589.179	216.717.589.179	471.738.284.475	221.702.093.731	466.753.779.923	466.753.779.923
Trái phiếu (Thuyết minh 19.4)	276.834.900.028	276.834.900.028	435.905.596.904	290.538.987.225	422.201.509.707	422.201.509.707
	<u>493.552.489.207</u>	<u>493.552.489.207</u>	<u>907.643.881.379</u>	<u>512.241.080.956</u>	<u>888.955.289.630</u>	<u>888.955.289.630</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.177.596.490.918</u>	<u>1.177.596.490.918</u>	<u>1.406.397.779.174</u>	<u>1.397.268.852.088</u>	<u>1.186.725.418.004</u>	<u>1.186.725.418.004</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	84.978.774.506	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(i)	

TỔNG CỘNG

84.978.774.506

- (i) 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 Sân thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba; quyền sở hữu 5.150.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12		Lãi suất/năm	Đơn vị tính: VND	Hình thức đảm bảo
	năm 2021	Kỳ hạn trả gốc và lãi			
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	466.717.589.179	Gốc vay thanh toán 6 tháng một lần kể từ tháng 10 năm 2021. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần.	9%/năm		(ii)
<i>Trong đó:</i>					
- Vay dài hạn đến hạn trả	4.984.504.552				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	5.020.695.296	Ân hạn gốc tối đa 23 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Trả gốc sau ân hạn 6 tháng một lần. Lãi được thanh toán hàng tháng	11%/năm		Quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương
<i>Trong đó:</i>					
- Vay dài hạn đến hạn trả	-				
TỔNG CỘNG	<u><u>466.753.779.923</u></u>				

(ii) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ BT11-02, Khu đô thị mới An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của các cá nhân; quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Đơn nguyên 2 và Đơn nguyên 3, tầng 1 nhà 5 tầng, số 76 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của cổ đông Công ty; quyền tài sản 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 và toàn bộ tài sản là động sản hình thành trong tương lai từ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây thuộc sở hữu của Công ty, quyền sở hữu 6.400.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.

19.3 Các khoản vay đối tượng khác

Khoản vay ngắn hạn từ các đối tượng khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 gồm khoản vay theo hình thức tín chấp với lãi suất 9,3%/năm, và có gốc và lãi vay đáo hạn tháng 12 năm 2021.

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

19. **VAY** (tiếp theo)

19.4 **Trái phiếu phát hành**

Đơn vị tính: VND

Bên tư vấn phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	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	178.906.849.316	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 7 năm 2022. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%/năm	13.750.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	422.201.509.707	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%/năm	(iii)
TỔNG CỘNG	<u><u>601.108.359.023</u></u>			

(iii) Tài sản đảm bảo là 13.750.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba và toàn bộ quyền tài sản, tài sản hình thành trong tương lai liên quan đến khối đế công trình cao tầng của Dự án The Terra An Hưng thuộc sở hữu của Công ty.

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

20. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

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

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

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

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

	Năm nay
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	690.000.000.000
Chi phí phát hành	(1.302.228.818)
Cơ cấu vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 21)	(107.550.185.752)
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu	581.147.585.430
 <i>Cộng:</i> Giá trị lũy kế phần giá trị chiết khấu	
Số đầu năm	-
Số phân bổ trong năm	5.684.175.276
Số cuối năm	5.684.175.276
Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm	586.831.760.706

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.600.000.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	543.605.507.108	2.166.372.296.717
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	267.636.553.804	267.636.553.804
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	399.999.000.000	-	-	-	(399.999.000.000)	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(17.020.000.000)	(17.020.000.000)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>1.999.999.000.000</u>	<u>-</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>394.223.060.912</u>	<u>2.416.988.850.521</u>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.999.999.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	394.223.060.912	2.416.988.850.521
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	482.359.080.829	482.359.080.829
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	199.998.800.000	-	-	-	(199.998.800.000)	-
- Phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	107.550.185.752	-	-	-	107.550.185.752
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>2.199.997.800.000</u>	<u>107.550.185.752</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>676.583.341.741</u>	<u>3.006.898.117.102</u>

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

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết về vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp từ cổ đông	2.199.997.800.000	2.199.997.800.000	1.999.999.000.000	1.999.999.000.000
TỔNG CỘNG	2.199.997.800.000	2.199.997.800.000	1.999.999.000.000	1.999.999.000.000

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

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	1.999.999.000.000	1.600.000.000.000
Phát hành thêm cổ phiếu	199.998.800.000	399.999.000.000
Số cuối kỳ	2.199.997.800.000	1.999.999.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	199.998.800.000	399.999.000.000

21.3 Cổ phiếu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Cổ phiếu)	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Cổ phiếu)
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	219.999.780	199.999.900
Cổ phiếu phổ thông	219.999.780	199.999.900
Cổ phiếu đang lưu hành	219.999.780	199.999.900
Cổ phiếu phổ thông	219.999.780	199.999.900

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

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

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tổng doanh thu	1.902.539.105.813	148.631.171.531
<i>Trong đó:</i>		
Kinh doanh bất động sản	1.867.224.203.152	47.771.038.603
Cung cấp dịch vụ	35.314.902.661	100.860.132.928
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.902.539.105.813	148.631.171.531
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	1.897.753.849.851	115.638.749.975
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	4.785.255.962	32.992.421.556

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Lãi tiền gửi, cho vay	6.192.349.617	5.973.623.309
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính	1.535.000.000	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	10.000.000.000	191.160.000.000
TỔNG CỘNG	17.727.349.617	197.133.623.309

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	1.466.041.077.562	20.852.184.425
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	27.993.567.559	19.978.016.868
TỔNG CỘNG	1.494.034.645.121	40.830.201.293

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

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay	41.682.278.564	42.556.392.793
Chi phí phát hành trái phiếu	1.418.491.332	898.627.826
Chi phí tài chính khác	-	437.502.998
TỔNG CỘNG	43.100.769.896	43.892.523.617

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí bán hàng của Dự án The Terra An Hưng (*)	98.657.422.347	-
Chi phí bán hàng tại Oakwood Residence Hà Nội	1.738.224.073	5.704.488.005
TỔNG CỘNG	100.395.646.420	5.704.488.005
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	9.682.836.635	7.241.549.803
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.936.535.098	2.893.428.983
Chi phí khấu hao tài sản cố định	964.038.432	599.080.404
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.065.123.125	2.891.620.981
Chi phí bằng tiền khác	8.373.528.214	5.362.937.919
TỔNG CỘNG	29.022.061.504	18.988.618.090

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

26. THU NHẬP KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Thu nhập khác	35.651.620	551.178.911
TỔNG CỘNG	35.651.620	551.178.911

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.165.200.005	-
TỔNG CỘNG	17.165.200.005	-

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

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	253.180.650.777	236.345.341.226
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	50.636.130.155	47.269.068.245
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ khác	107.666.666	110.960.304
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	-	(7.671.948.112)
Lỗ được chuyển	(25.820.008.109)	-
Các khoản điều chỉnh tăng khác	-	-
Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN	(2.000.000.000)	(38.232.000.000)
Các khoản điều chỉnh giảm khác	(5.758.588.707)	(1.476.080.437)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.165.200.005	-

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

28. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.785.255.962	32.992.421.556
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	2.128.574.002	32.437.455.194
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	179.762.728	171.238.182
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	268.843.112	222.871.817
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	170.527.272	160.856.363
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	2.037.548.848	-
Doanh thu từ hoạt động tài chính	12.558.136.988	189.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	12.558.136.988	189.000.000.000
- Lãi từ hoạt động cho vay	2.558.136.988	-
- Lãi được chia từ công ty con	10.000.000.000	189.000.000.000
Chi phí mua dịch vụ	1.413.636.363	1.934.451.273
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	1.413.636.363	1.934.451.273

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 5.1)	24.988.361.627	42.664.042.882
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	20.163.028.293	39.452.470.548
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	197.739.000	125.598.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	4.100.114.334	2.909.032.334
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	187.580.000	176.942.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	339.900.000	-
Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 6)	47.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	47.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)	3.108.136.988	550.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	3.108.136.988	550.000.000
- Tiền lãi vay dự thu	2.558.136.988	-
- Lợi tức được chia	550.000.000	550.000.000
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 7)	612.580.096.172	118.285.360.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ - góp vốn hợp tác đầu tư (i)	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú - góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	352.617.690.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái - góp vốn hợp tác đầu tư (iii)	159.962.406.172	118.285.360.000
Phải trả người bán (Thuyết minh số 15)	1.965.500.000	1.274.296.401
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	1.965.500.000	1.274.296.401
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)	8.651.300.021	1.660.300.021
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	8.462.300.021	1.462.300.021
Thủ lao phải trả Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	189.000.000	198.000.000
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 18)	1.297.290.000	1.297.290.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ - nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000

(i) Khoản phải thu do Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ huy động từ Công ty để tăng quy mô vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, hợp tác phát triển Dự án Khu đô thị du lịch Đại Phước (Phong Phú Riverside) theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư số 01/2021/HĐHTĐT/VPI – VPGV ngày 14/7/2021

(ii) Khoản phải thu liên quan đến nội dung Công ty thực hiện tham gia góp vốn thực hiện đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú để triển khai Dự án Khu đô thị du lịch Đại Phước (Phong Phú Riverside) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2021/HĐHTĐT/VPI- PP ngày 30/10/2021.

(iii) Khoản phải thu do Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái huy động vốn từ Công ty để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa.

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


29. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

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

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

Người lập
Vũ Hoàng Sâm

Kế toán trưởng
Trần Mỹ Yến



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Tô Như Toàn

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 1 năm 2022