

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VĂN PHÚ – INVEST

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 96.../2022/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 14 tháng 04 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP HCM**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

Mã chứng khoán: **VPI**

Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024.62583535

Fax: 024.62583636

Người thực hiện công bố thông tin: **Trần Mỹ Yến**

Địa chỉ: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024.62583535

Fax: 024.62583636

Loại thông tin công bố:

24 giờ Bất thường Theo yêu cầu Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Công bố thông tin Báo cáo Thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://vanphu.vn/bao-cao-thuong-nien> mục Quan hệ cổ đông vào ngày 14/04/2022.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;

Người được ủy quyền công bố thông tin

Kế toán trưởng



Trần Mỹ Yến

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2021



VANPHU.INVEST

Chuyên tâm tạo giá trị sống



**HỢP TÁC QUỐC TẾ
KHẲNG ĐỊNH VỊ THẾ**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021



VANPHU.INVEST
Chuyên tâm tạo giá trị sống



MỤC LỤC

01

Dấu ấn năm 2021 và Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

» Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	08
» Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi	10
» Dấu ấn 2021	12
» Các giải thưởng, danh hiệu 2021	16

02

Giới thiệu về Văn Phú - Invest

» Tổng quan về Công ty	22
» Địa bàn kinh doanh	23
» Lịch sử hình thành và phát triển	24
» Giới thiệu Hội đồng Quản trị – Ban Điều hành	26

03

Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2021 và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh 2022

» Báo cáo của Ban Điều hành	30
» Kết quả kinh doanh và các chỉ tiêu trọng yếu 2021	32
» Các dự án triển khai trong năm 2021	36
» Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022	40
» Các dự án triển khai trong năm 2022	41

04

Quản trị doanh nghiệp

» Mô hình quản trị doanh nghiệp	52
» Báo cáo quản trị	56
» Hoạt động quản trị rủi ro	64
» Báo cáo hoạt động quan hệ cổ đông	66

05

Phát triển bền vững

» Công khai minh bạch	70
» Bảo vệ môi trường	71
» Phát triển nhân sự	72
» Trách nhiệm xã hội	76

06

Báo cáo tài chính

» Thông tin chung	80
» Báo cáo của Người đại diện theo pháp luật	81
» Báo cáo kiểm toán độc lập	82
» Bảng cân đối kế toán hợp nhất	84
» Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	88
» Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	90
» Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	92



GRANDEUR PALACE - GIANG VŨ

Chương 01

DẤU ẤN NĂM 2021 VÀ THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	08
Tầm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi	10
Dấu ấn 2021	12
Các giải thưởng, danh hiệu 2021	16

THÔNG DIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



“ Văn Phú - Invest đã không ngừng mở rộng mạng lưới đối tác uy tín là các doanh nghiệp đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc giúp Công ty trao đổi thêm nhiều kinh nghiệm quản trị và triển khai dự án, cũng như tiếp nhận những tiến bộ khoa học kỹ thuật tiên tiến của các nước phát triển. Trên nền tảng đó, Văn Phú - Invest đã khai thác và phát huy tốt thế mạnh nội tại của mình để làm giàu thêm nguồn lực và gia tăng hiệu quả sản xuất, kinh doanh.

”

Kính thưa Quý cổ đông,

Lời đầu tiên, tôi xin gửi lời chào trân trọng và kính chúc sức khỏe tới các Quý vị Cổ đông, các nhà đầu tư và khách hàng của Văn Phú - Invest.

Năm 2021 là một năm đại dịch Covid-19 tiếp tục tạo ra những biến động trên toàn cầu. Nền kinh tế thế giới trải qua thời kỳ khó khăn chưa từng có và Việt Nam cũng không ngoại lệ. Đối mặt với thách thức, Văn Phú - Invest đã chuẩn bị các kịch bản linh hoạt ứng phó kịp thời, vừa hoàn thành chỉ tiêu kinh doanh theo đúng cam kết, vừa đẩy mạnh các hoạt động hợp tác quốc tế trong điều kiện tuân thủ các quy định về phòng chống dịch. Trong năm, Văn Phú - Invest đã không ngừng mở rộng mạng lưới đối tác uy tín là các doanh nghiệp đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc... giúp Công ty trao đổi thêm nhiều kinh nghiệm quản trị và triển khai dự án, cũng như tiếp nhận những tiến bộ khoa học kỹ thuật tiên tiến của các nước phát triển. Trên nền tảng đó, Văn Phú - Invest đã khai thác và phát huy tốt thế mạnh nội tại của mình để làm giàu thêm nguồn lực và gia tăng hiệu quả sản xuất, kinh doanh.

Cụ thể, trong lĩnh vực bất động sản, Văn Phú - Invest duy trì nhịp ổn định trong tình hình mới. Các dự án trọng điểm tại Hà Nội, Thanh Hóa và một số tỉnh thành được khởi công và bàn giao đúng kế hoạch, đảm bảo uy tín với khách hàng và các nhà đầu tư. Văn Phú - Invest có được kết quả tích cực này là nhờ sự hợp lực, quyết tâm, đồng lòng của toàn hệ thống. Đặc biệt, trong năm 2021, doanh nghiệp đã rất quyết liệt trong việc đổi mới, sáng tạo, sẵn sàng thay thế những thứ lỗi thời, lạc hậu bằng những thứ tiến bộ và phù hợp hơn. Chuyên tâm, kiên trì, tận dụng và nắm bắt thời cơ, một lần nữa, Văn Phú - Invest đã giữ vững và nâng tầm được vị thế của mình trên thị trường bất động sản Việt Nam.

Năm 2022, nền kinh tế thế giới được dự đoán phục hồi, kinh tế Việt Nam có nhiều cơ hội phát triển. Văn Phú - Invest xác định mục tiêu **“Hợp lực tạo sức mạnh”**, huy động tối đa nội lực để có thể bứt phá về mọi mặt, thúc đẩy mạnh mẽ hiệu quả đầu tư, sản xuất kinh doanh, mở rộng địa bàn hoạt động trên các tỉnh thành và cho ra mắt thị trường những sản phẩm bất động sản đô thị mới giàu tiềm năng. Với những thế mạnh nội tại cùng tinh thần quyết tâm cao, Văn Phú - Invest sẵn sàng và tự tin bước vào giai đoạn tăng tốc mới.

Cuối cùng, thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý vị cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, những người đã luôn đồng hành, tin tưởng và ủng hộ Văn Phú - Invest trong suốt thời gian qua.

Trân trọng!

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
TS. KTS. Tô Như Toàn

TẦM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI



TẦM NHÌN

Trở thành doanh nghiệp đi đầu trong lĩnh vực đầu tư – kinh doanh – phát triển hệ sinh thái Bất động sản tầm trung tại Việt Nam và tạo dựng vị thế trong các lĩnh vực khác mà chúng tôi lựa chọn.

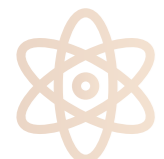
Văn Phú - Invest tập trung kiến tạo những cộng đồng văn minh, thịnh vượng và để lại di sản cho thế hệ tương lai.



SỨ MỆNH

Bằng sự chuyên tâm trong suy nghĩ và hành động, Văn Phú - Invest đem đến giá trị sống nhân văn và thiết thực cho khách hàng thông qua những thiết kế vượt trội trong không gian và môi trường sống.

Thông qua những nỗ lực đó, chúng tôi thúc đẩy sự phát triển của xã hội và chăm sóc cho các thế hệ tương lai một cách minh bạch, hiệu quả và có trách nhiệm.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI



Chuyên Tâm



Sáng Tạo



Hợp Tác Chia Sẻ



Chất Lượng



Minh Bạch

Chuyên tâm để tạo sự khác biệt

Con người Văn Phú - Invest lấy sự chuyên nghiệp và tận tâm trong từng suy nghĩ, hành động làm nền tảng, kiến tạo nên những giá trị sống vượt trội và khác biệt cho khách hàng. Chúng tôi coi trọng các giá trị thực chất, xuất phát từ chính trái tim nhiệt huyết cùng trình độ chuyên môn cao, được thể hiện trong suốt quá trình làm việc và hình thành sản phẩm. Đó chính là sự khác biệt cũng như những giá trị hiện hữu trong mỗi dự án Bất động sản mà chúng tôi mong muốn khách hàng, đối tác và cộng đồng ghi nhận.



Sáng tạo để đột phá

Lấy sáng tạo làm nền tảng phát triển sản phẩm và dịch vụ để tạo hiệu quả, đột phá mở ra những tầm nhìn mới trong tương lai. Đối với Văn Phú - Invest, mạch sáng tạo luôn song hành cùng nhịp chảy thời gian, là cách để chúng tôi không ngừng làm mới những kiến thức và kinh nghiệm hiện có. Chúng tôi nỗ lực để khám phá ra những cách giải quyết và hướng tiếp cận mới trong công việc, từ đó xây dựng và phát triển các sản phẩm độc đáo và dịch vụ mang tính đột phá. Nuôi dưỡng năng lực sáng tạo giúp Văn Phú - Invest luôn trong tâm thế sẵn sàng nắm bắt cơ hội mới, từ đó phát triển doanh nghiệp lớn mạnh và kiến tạo cộng đồng phát triển bền vững.



Hợp tác để tạo dựng cộng đồng - “Cho đi là nhận lại”

Mở rộng cơ hội hợp tác trên mọi lĩnh vực của doanh nghiệp, từ đó tạo dựng cộng đồng nhân văn dựa trên sự thấu hiểu lẫn nhau. “Cho đi là nhận lại” là kim chỉ nam cho mọi hoạt động của con người Văn Phú - Invest. Chúng tôi luôn làm việc dựa trên tinh thần hợp tác, sẽ chia thông tin để đồng lòng chuyên tâm kiến tạo những giá trị bền vững trong từng sản phẩm dành cho khách hàng. Văn Phú - Invest luôn hoan nghênh các đối tác trên tinh thần cởi mở, thấu hiểu và chia sẻ những khó khăn, thách thức, giúp thắt chặt hơn mối quan hệ, cùng phát triển, mang đến những người bạn đồng hành tin cậy. Tâm niệm đó giúp Văn Phú - Invest xây dựng nên những cộng đồng nhân văn, bắt đầu từ chính mỗi con người chung tay làm nên từng dự án và lan toả qua các cộng đồng cư dân.



Chất lượng tạo sự bền vững

Duy trì và không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm để đem đến giá trị lợi ích bền vững cho khách hàng, đối tác và cộng đồng. Chất lượng là thước đo chân thực nhất gắn với mỗi công trình mang thương hiệu Văn Phú - Invest, nơi chúng tôi đặt trọn tâm sức và trí tuệ. Đó cũng chính là nền tảng cốt lõi giúp Văn Phú - Invest có được chỗ đứng vững chắc trên thị trường bất động sản trong suốt thời gian qua. Tiếp tục hành trình chinh phục những mục tiêu cao hơn, chúng tôi đã, đang và sẽ tiếp tục theo đuổi những giá trị bền vững, đem đến lợi ích lâu dài về vật chất và tinh thần cho khách hàng, đối tác và cộng đồng.



Minh bạch để có được niềm tin

Trung thực và minh bạch trong mọi hành động là cách để chúng tôi tạo dựng niềm tin. Là một doanh nghiệp đại chúng, minh bạch chính là yếu tố “sống còn”, giúp Văn Phú - Invest tạo dựng được lòng tin với khách hàng, đối tác, nhà đầu tư. Nhờ minh bạch trong công tác quản trị nội bộ và quan hệ cổ đông, Văn Phú - Invest không chỉ vận hành bộ máy một cách hiệu quả mà còn tạo dựng được uy tín lớn trên thị trường, là một trong những điểm sáng đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước.



DẤU ẤN 2021

THAY ĐỔI NHẬN DIỆN THƯƠNG HIỆU VĂN PHÚ - INVEST VÀ BAN HÀNH BỘ TIÊU CHUẨN BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở



LOGO VĂN PHÚ - INVEST MỚI VỚI TẠO HÌNH ĐƠN GIẢN, HÌNH NÉT PHÓNG KHOÁNG, NHƯNG CHỨA ĐỰNG NHIỀU Ý NGHĨA ĐÃ PHẢN ÁNH QUYẾT TÂM CỦA BAN LÃNH ĐẠO, CÙNG TẦM NHÌN CHIẾN LƯỢC, KHẲNG ĐỊNH SỰ ĐỔI MỚI, SÁNG TẠO, BỨT PHÁ CỦA DOANH NGHIỆP TRONG TƯƠNG LAI.

Năm 2021 là một năm bước ngoặt của Văn Phú - Invest với việc chuẩn hóa và nâng tầm thương hiệu thông qua việc thay đổi nhận diện thương hiệu và ban hành bộ tiêu chuẩn bất động sản nhà ở cho ba dòng sản phẩm.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đã hoàn thiện và ra mắt bộ tiêu chuẩn sản phẩm bất động sản nhà ở với các quy định phân cấp rõ ràng cho ba dòng gồm Vlasta – Dòng sản phẩm tiêu chuẩn, The Terra – Dòng sản phẩm cao cấp và Grandeur Palace – Dòng sản phẩm hạng sang, thể hiện sự nghiên cứu kỹ lưỡng đối với từng nhóm đối tượng khách hàng, từ đó cho ra đời những dự án chất lượng, đáp ứng tối đa nhu cầu và thị hiếu cư dân.

KHỞ CÔNG DỰ ÁN VLASTA - SẦM SƠN, THANH HÓA



SỞ HỮU VỊ THẾ ĐẮC ĐỊA TẠI KHU VỰC NAM SẦM SƠN, VLASTA - SẦM SƠN ĐƯỢC ĐỊNH VỊ TRỞ THÀNH MỘT TỔ HỢP NHÀ Ở, KHÁCH SẠN, NGHỈ DƯỠNG, KẾT HỢP VUI CHƠI GIẢI TRÍ HIỆN ĐẠI, LÀ TRUNG TÂM KINH TẾ - XÃ HỘI, VĂN HÓA - DU LỊCH SÔI ĐỘNG BẬC NHẤT TẠI ĐỊA PHƯƠNG.

Tháng 2 năm 2021, Văn Phú - Invest tiếp tục đánh dấu sự hiện diện mạnh mẽ trên hành trình mở rộng bản đồ địa lý bằng việc khởi công dự án Vlasta - Sầm Sơn tại thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Đây là dự án trọng điểm của Văn Phú - Invest trong chiến lược đầu tư, xây dựng khu đô thị ven biển, góp phần đa dạng hoá các loại hình đầu tư từ nền tảng bất động sản nhà ở.

DẤU ẤN 2021

BÀN GIAO KHỐI CAO TẦNG DỰ ÁN THE TERRA - AN HƯNG



DỰ ÁN ĐÃ BÀN GIAO ĐÚNG TIẾN ĐỘ CAM KẾT VÀO THÁNG 12/2021 ĐƯỢC KHÁCH HÀNG ĐÁNH GIÁ CAO, GIÚP NÂNG CAO UY TÍN CỦA VĂN PHÚ - INVEST TRÊN THỊ TRƯỜNG ĐỊA ỐC.

Trước tác động của đại dịch Covid-19 lần thứ 4, Hà Nội trải qua đợt giãn cách xã hội kéo dài hai tháng theo Chỉ thị 16 của Chính phủ. Mọi hoạt động thi công, xây lắp tại các công trường dự án buộc phải tạm hoãn, nhằm đảm bảo tuân thủ quy định giãn cách. Dự án The Terra - An Hưng của Văn Phú - Invest cũng không ngoại lệ. Thế nhưng, nhờ sự nỗ lực, tích cực của đội ngũ triển khai, không quản ngại ngày đêm, dự án đã bàn giao đúng tiến độ cam kết vào tháng 12/2021, được khách hàng đánh giá cao, giúp nâng cao uy tín của Văn Phú - Invest trên thị trường địa ốc.

VƯỢT KHÓ KHĂN ĐẠT KẾT QUẢ KINH DOANH TÍCH CỰC



Năm 2021 được đánh giá là năm đặc biệt khó khăn đối với nền kinh tế do những diễn biến khó lường của đại dịch Covid-19. Tuy nhiên, bằng định hướng đúng đắn trong chiến lược kinh doanh, Văn Phú - Invest đã có bước xoay chuyển linh hoạt, không chỉ giảm thiểu rủi ro mà còn đạt được nhiều kết quả kinh doanh khả quan. Trong đó, Văn Phú - Invest đã huy động thành công dòng trái phiếu chuyển đổi từ nhà đầu tư nước ngoài để triển khai thực hiện dự án và phát triển công ty, cùng với đó là việc tiếp tục hợp tác chặt chẽ với Oakwood - Một đơn vị lớn trên thế giới về quản lý khách sạn để vận hành Dự án Căn hộ dịch vụ khách sạn Oakwood Residence Hanoi, giúp dự án duy trì tốt hoạt động kinh doanh, đạt được mục tiêu của ban lãnh đạo.

CHUNG TAY CÙNG ĐẤT NƯỚC CHIẾN THẮNG ĐẠI DỊCH COVID-19

Trong bối cảnh dịch Covid-19 bùng phát mạnh mẽ hơn bao giờ hết, Văn Phú - Invest đã chung tay cùng cộng đồng triển khai các hành động cấp thiết nhằm hỗ trợ công tác phòng chống dịch.

Hưởng ứng lời kêu gọi của Chính phủ, Công ty đã ủng hộ 5 tỉ đồng vào Quỹ vắc xin phòng chống Covid-19. Đồng thời, Văn Phú - Invest cũng đóng góp một phần kinh phí hỗ trợ công tác phòng, chống dịch tại một số địa phương lân cận như ủng hộ tỉnh Bắc Giang 2 tỉ đồng; tặng 108 chiếc giường inox, tương đương với số tiền 200 triệu đồng hỗ trợ cho địa điểm cách ly y tế tập trung trên địa bàn huyện Quốc Oai; tài trợ 30.000 bộ xét nghiệm nhanh kháng nguyên Covid-19 ở Thành phố Hạ Long, Quảng Ninh... cùng nhiều hoạt động và chương trình ý nghĩa khác.



Ủng hộ
5 TỈ ĐỒNG
Quỹ vắc xin
phòng chống Covid-19

Ủng hộ
2 TỈ ĐỒNG
tỉnh Bắc Giang
phòng chống Covid-19

Ủng hộ
108 GIƯỜNG INOX
điểm cách ly y tế
huyện Quốc Oai

Ủng hộ
30.000 KIT TEST
cho Hạ Long
Quảng Ninh

CÁC GIẢI THƯỞNG - DANH HIỆU 2021



TOP 500 DOANH NGHIỆP LỚN NHẤT VIỆT NAM NĂM 2021 (VNR500)



TOP 10 NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG ĐẦU VIỆT NAM 2021
do Tạp chí Bất động sản và Hiệp hội Bất động sản Việt Nam tổ chức bình chọn



TOP 500 DOANH NGHIỆP TĂNG TRƯỞNG NHANH NHẤT VIỆT NAM THỨ HẠNG 26 (FAST500)



BẰNG KHEN CỦA CHỦ TỊCH UBND TP. HÀ NỘI CHO DOANH NGHIỆP CÓ THÀNH TÍCH TRONG ĐỢT THI ĐUA "TÔN VINH DOANH NHÂN, DOANH NGHIỆP THĂNG LONG" NĂM 2021

CÁC GIẢI THƯỞNG - DANH HIỆU 2021



NƠI LÀM VIỆC TỐT NHẤT CHÂU Á NĂM 2021 DO HR ASIA
 Tạp chí hàng đầu về Nhân sự khu vực Châu Á tổ chức bình chọn

GIẢI THƯỞNG DÀNH CHO DỰ ÁN 2021



TOP 10 DỰ ÁN ĐÔ THỊ VÀ NHÀ Ở TIỀM NĂNG NHẤT NĂM 2021 CHO GRANDEUR PALACE - GIẢNG VÕ



TOP 20 NHÃN HIỆU NỔI TIẾNG VIỆT NAM NĂM 2021 DO HỘI SỞ HỮU TRÍ TUỆ VIỆT NAM CÔNG NHẬN



CHỨNG NHẬN "DỰ ÁN ĐÁNG SỐNG" CỦA VCCI CHO 02 DỰ ÁN THE TERRA - AN HƯNG VÀ GRANDEUR PALACE - GIẢNG VÕ



TRỤ SỞ CHÍNH VĂN PHÚ - INVEST

Chương

02

GIỚI THIỆU VỀ VĂN PHÚ - INVEST

Tổng quan về Công ty	22
Địa bàn kinh doanh	23
Lịch sử hình thành và phát triển	24
Hội đồng Quản trị - Ban Điều hành	26

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY



Tên công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Mã Cổ phiếu

VPI

Trụ sở chính

104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

0102702590

Vốn điều lệ

2.199.997.800.000 VNĐ

Vốn chủ sở hữu

3.394.444.571.983 VNĐ

Số điện thoại

+84 24 6258 3535

Email

info@vanphu.vn

Fax

+84 24 6258 3636

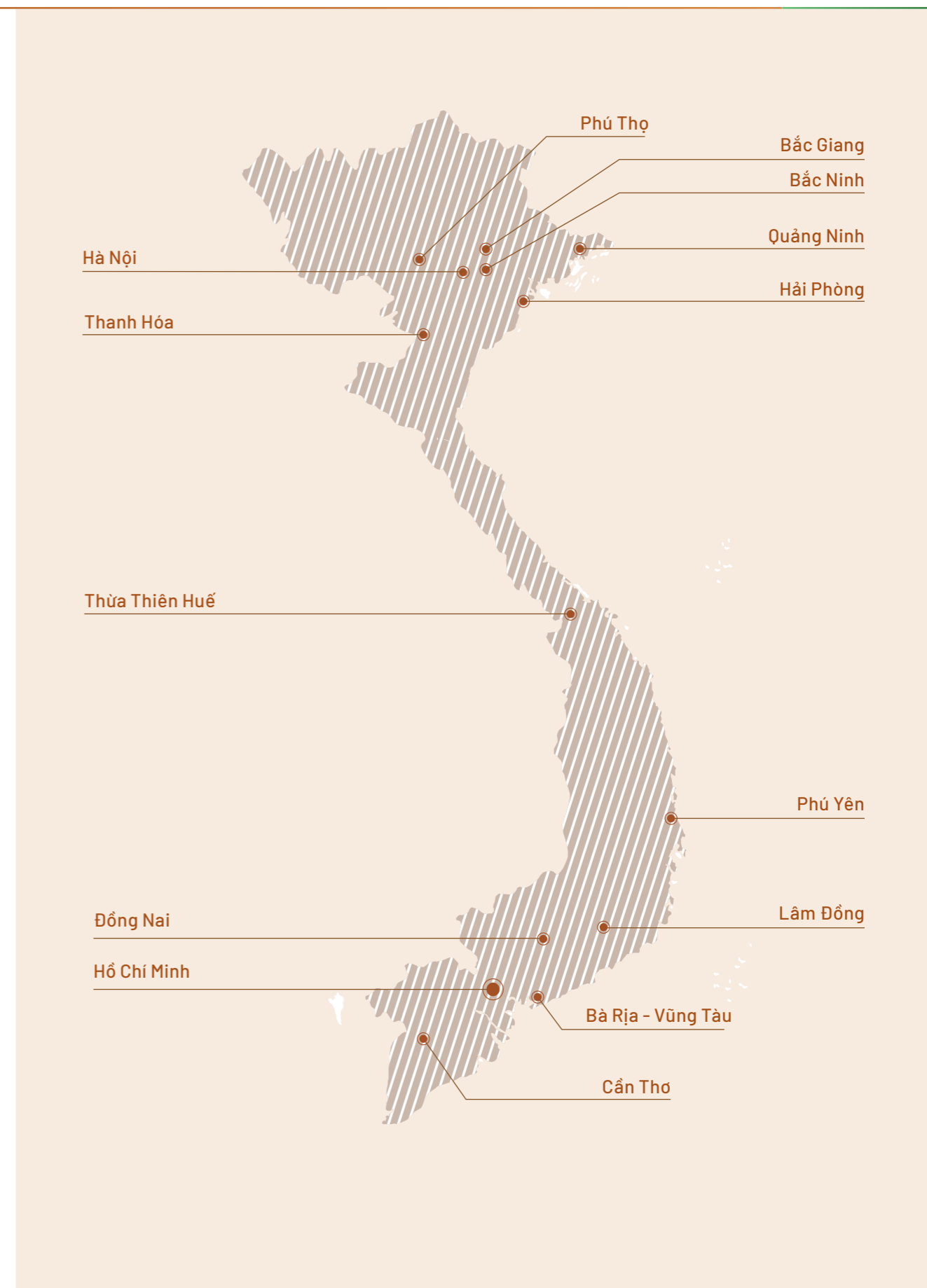
Website

www.vanphu.vn

Lĩnh vực hoạt động

- Đầu tư, phát triển bất động sản
 - Bất động sản để ở
 - Bất động sản thương mại
 - Bất động sản công nghiệp
- Dịch vụ, quản lý bất động sản

ĐỊA BÀN KINH DOANH



LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2003

- » Thành lập Công ty Đầu tư Xây dựng và kinh doanh nhà Quảng Ninh, tiền thân của Công ty Cổ Phần Đầu tư Văn Phú - Invest

2006

- » Triển khai Dự án Khu đô thị mới Văn Phú ở quận Hà Đông, Hà Nội, với diện tích 94,8 ha, quy mô dân số 20.000 người

2008

- » Chuyển đổi mô hình hoạt động và đổi tên thành Công ty Cổ Phần Đầu tư Văn Phú - Invest
- » Khởi công Tổ hợp chung cư cao tầng và Dịch vụ thương mại The Van Phu - Victoria, tại Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông

2011

- » Hoàn thành và bàn giao trụ sở mới Trường Đại học Kỹ thuật - Hậu cần Công an nhân dân

2014

- » Hoàn thành và bàn giao dự án tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại The Van Phu - Victoria (CT9) tại khu đô thị mới Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội

2015

- » Ký kết hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao dự án xây dựng cơ sở mới của trường Đại học Y tế Công cộng - Bộ Y tế

2016

- » Khánh thành, bàn giao, đưa vào sử dụng 2 dự án: Trường Đại học Y tế Công cộng, Tuyến cao tốc Hà Nội - Bắc Giang

2017

- » Văn Phú - Invest niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX)
- » Bàn giao dự án Nhà phố thương mại The Victoria

2021

- » Khởi công Dự án Vlasta - Sầm Sơn
- » Bàn giao khối cao tầng dự án The Terra - An Hưng
- » Thay đổi bộ nhận diện thương hiệu và logo Văn Phú - Invest
- » Ban hành bộ tiêu chuẩn sản phẩm bất động sản nhà ở của hệ thống Văn Phú - Invest

2020

- » Ra mắt thành công dự án Grandeur Palace - Giảng Võ
- » Cất nóc dự án The Terra - An Hưng

2019

- » Khởi công dự án xây dựng Đền thờ các vua Hùng tại Cần Thơ
- » Dự án căn hộ dịch vụ khách sạn Oakwood Residence Hanoi đi vào vận hành
- » Bàn giao Dự án The Terra - Hào Nam

2018

- » Văn Phú - Invest chuyển sang Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, với mã giao dịch VPI.

2003-2011

2014-2017



THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông **TÔ NHƯ TOÀN**
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- » Tiến sĩ Quản trị Kinh Doanh
- » Kiến trúc sư.
- » Hơn 20 kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất Động sản và xây dựng



Bà **NGUYỄN DIỆU TÚ**
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- » Thạc sĩ quản lý đô thị
- » Cử nhân Luật.
- » Hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Đầu tư xây dựng



Ông **TRỊNH THANH HẢI**
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

- » Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- » Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính Đầu tư



Ông **CHU ĐỨC LƯỢNG**
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

- » Cử nhân kinh tế, Cử nhân hành chính
- » Hơn 20 năm kinh nghiệm quản lý và lãnh đạo doanh nghiệp.



Bà **ĐỖ THỊ THANH PHƯƠNG**
Thành viên Hội đồng Quản trị

- » Cử nhân Kế toán
- » Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính- Kế toán



Ông **PHẠM HỒNG CHÂU**
Thành viên Hội đồng Quản trị

- » Thạc sĩ Kế toán
- » Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính- Đầu tư.

THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH



Ông **TRIỆU HỮU ĐẠI**
Tổng Giám đốc

- » Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh



Ông **TÔ NHƯ THẮNG**
Phó Tổng Giám đốc

- » Cử nhân Ngoại ngữ



Ông **PHẠM HỒNG CHÂU**
Phó Tổng Giám đốc

- » Thạc sĩ Kế toán



Bà **NGUYỄN THU HẰNG**
Phó Tổng Giám đốc

- » Cử nhân kinh tế



Bà **TRẦN MỸ YẾN**
Kế toán trưởng

- » Cử nhân Kinh tế



6 THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

5 THÀNH VIÊN
BAN ĐIỀU HÀNH



GRANDEUR PALACE PHẠM HÙNG

Chương 03

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2021 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2022

Báo cáo của Ban Điều hành	30
Kết quả kinh doanh và các chỉ tiêu trọng yếu 2021	32
Các dự án triển khai trong năm 2021	36
Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022	40
Các dự án triển khai trong năm 2022	41

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

“ Năm 2021 là năm đầy thách thức với cả thế giới và Việt Nam khi dịch bệnh Covid-19 liên tục xuất hiện các biến chủng mới, ảnh hưởng tiêu cực tới chuỗi cung ứng toàn cầu. Trong khó khăn ấy, những điểm sáng về kinh tế của Việt Nam trong năm 2021 cho thấy khả năng ứng phó của chính phủ, sức sống của các doanh nghiệp Việt Nam. Trong điều kiện khắc nghiệt của dịch bệnh, chúng ta vẫn đạt tăng trưởng GDP 2,58%, kinh tế vĩ mô ổn định là điểm đến của các nhà đầu tư nước ngoài. Những thành quả này sẽ là động lực cho kinh tế Việt Nam 2022 tiếp tục bứt phá thành công.

Trong giai đoạn khó khăn, Văn Phú – Invest đã chủ động tìm kiếm các giải pháp phù hợp, giữ được nhịp độ tăng trưởng đáng tự hào, biến nguy thành cơ giúp Công ty đạt nhiều mục tiêu quan trọng trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Điển hình như hoàn thành bàn giao khu cao tầng dự án The Terra – An Hưng, triển khai dự án Vlasta – Sầm Sơn, tập trung hoàn thiện pháp lý các dự án đang triển khai. Những dấu mốc và thành công trong năm 2021 là minh chứng để Văn Phú – Invest làm nên sức mạnh, khẳng định vị thế của nhà đầu tư và phát triển bất động sản tận tâm và chuyên nghiệp.

”



Ông Triệu Hữu Đại – Tổng Giám đốc

Năm 2021 – Tăng cường hợp tác quốc tế, khẳng định vị thế trên thị trường

Dưới tác động của kinh tế vĩ mô và xã hội, thị trường bất động sản đã trải qua năm 2021 đầy biến động và nhiều cảm xúc ở mọi phân khúc sản phẩm trên khắp các địa phương trong nước.

Nếu phân khúc bất động sản du lịch – nghỉ dưỡng và bán lẻ chịu ảnh hưởng nghiêm trọng của đại dịch thì phân khúc nhà ở, đất nền lại có sự tăng trưởng bất ngờ. Tình trạng mất cân đối cung – cầu vẫn tiếp diễn, giá bất động sản liên tục tăng, tỷ lệ các nhà đầu tư bất động sản tham gia thị trường tăng cao chưa từng thấy.

Bất chấp ảnh hưởng của đại dịch, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn ghi nhận các giao dịch đất đai quy mô lớn, trị giá hàng trăm triệu USD.

Có thể nói toàn cảnh thị trường bất động sản năm 2021 có nhiều diễn biến bất ngờ: sôi động vào nửa đầu năm, trầm lắng trong giai đoạn làn sóng Covid-19 thứ 4 bùng phát và có tín hiệu phục hồi nhanh sau giãn cách.

Những thành quả ấn tượng khẳng định vị thế của Văn Phú – Invest trong năm 2021

Vượt lên khó khăn chung của nền kinh tế, trong năm vừa qua Văn Phú – Invest bằng nội lực của mình đã hoàn thành kế hoạch, giữ vững mục tiêu và đạt được những thành công đáng kể trong kết quả kinh doanh.



» Năm 2021, Văn Phú – Invest đã phát hành thành công gói trái phiếu chuyển đổi, không kèm chứng quyền có giá trị 690 tỷ đồng cho quỹ VIAC Limited Partnership – Đơn vị đầu tư trực thuộc Vietnam Oman Investments để bổ sung thêm nguồn lực triển khai các dự án trọng điểm những năm tiếp theo và phát triển, mở rộng quy mô hoạt động của Công ty. Bên cạnh đó, bằng việc ký kết các thỏa thuận hợp tác toàn diện về việc tìm kiếm và phát triển các dự án bất động sản tại thị trường Việt Nam với các đối tác hàng đầu của Hàn Quốc và Nhật Bản, Văn Phú – Invest cũng đã đánh dấu những bước quan trọng trong việc mở rộng hợp tác quốc tế, từ đó nâng cao uy tín, tầm ảnh hưởng và vị thế của Công ty trên thị trường bất động sản.



» Nằm trong kế hoạch triển khai dự án, năm 2021 Văn Phú – Invest đã tạo ra được 218 ha quỹ đất mới và đảm bảo tiến độ thi công các dự án The Terra – An Hưng, dự án Vlasta – Sầm Sơn, dự án Đền thờ các Vua Hùng tại thành phố Cần Thơ. Ngoài ra, Văn Phú – Invest còn được khách hàng đánh giá cao về uy tín và chất lượng sản phẩm khi đã hoàn thành bàn giao dự án tại The Terra An Hưng vào tháng 12/2021 theo đúng cam kết.



» Năm 2021 cũng là năm bước ngoặt khi Văn Phú – Invest chính thức ra mắt và áp dụng bộ nhận diện thương hiệu mới cũng như ban hành bộ tiêu chuẩn sản phẩm bất động sản nhà ở, gồm 3 dòng: Grandeur Palace – dòng sản phẩm hạng sang; The Terra – dòng sản phẩm cao cấp và Vlasta – dòng sản phẩm tiêu chuẩn. Ban hành quy chuẩn sản phẩm bất động sản là tiền đề quan trọng, định hướng cho các bộ phận trong hệ thống áp dụng chính xác và linh hoạt vào từng công việc chuyên môn, từ đó góp phần nâng cao chất lượng sản phẩm, hướng tới sứ mệnh mỗi công trình là một di sản cho thế hệ tương lai.

Trong bối cảnh chung nền kinh tế xã hội chịu ảnh hưởng lớn do dịch Covid-19, Văn Phú – Invest vẫn đẩy mạnh triển khai việc thành lập Văn phòng đại diện tại các địa phương như Bắc Giang, Quảng Ninh, Cần Thơ, Bà Rịa – Vũng Tàu, Phú Yên, Thành phố Hồ Chí Minh... đánh dấu sự hiện diện của Văn Phú – Invest tại khắp các vùng miền trong nước, tạo đà bứt phá trong tương lai, bám sát địa phương, tăng tốc độ hoàn thiện pháp lý các dự án.

KẾT QUẢ KINH DOANH VÀ CÁC CHỈ TIÊU TRỌNG YẾU 2021

TỔNG TÀI SẢN

31/12/2021

9.835 TỶ ĐỒNG

VỐN CHỦ SỞ HỮU 31/12/2021

3.394 TỶ ĐỒNG

DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

2.666 TỶ ĐỒNG

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ HỢP NHẤT 2021

392 TỶ ĐỒNG

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán



KẾT QUẢ KINH DOANH VÀ CÁC CHỈ TIÊU TRỌNG YẾU 2021

Chỉ tiêu cơ bản

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	2021	2020
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.610.596.277.671	2.164.998.913.302
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(1.968.678.565.580)	(1.481.688.831.813)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	641.917.712.091	683.310.081.489
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	344.149.963.888	306.803.782.332

Trong năm 2021, doanh thu bán hàng từ kinh doanh các sản phẩm bất động sản thuộc dự án The Terra An Hưng và dự án Grandeur Palace Giảng Võ chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục ghi nhận doanh thu từ cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ dịch vụ tại dự án Khu căn hộ dịch vụ khách sạn Hồ Tây (Oakwood Residence Hanoi) và các dịch vụ khác. Do đó, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty năm 2021 tăng mạnh so với năm 2020.

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	31.12.2021	31.12.2020
Tổng tài sản	9.835.483.700.668	9.703.533.833.765
Tài sản ngắn hạn	6.773.335.278.465	5.793.508.290.074
Tiền và tương đương tiền	1.122.725.842.399	1.030.551.891.905
Hàng tồn kho	3.442.824.822.548	1.803.209.172.020
Nợ phải trả	6.441.039.128.685	6.745.309.358.118
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	623.229.788.682	1.713.379.477.818
Vay nợ	3.753.459.989.524	3.036.862.698.171
Vốn chủ sở hữu	3.394.444.571.983	2.958.224.475.647

TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

1.122 Tỷ Đồng

HÀNG TỒN KHO

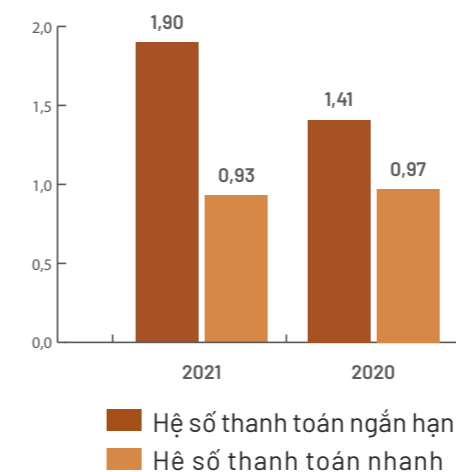
3.442 Tỷ Đồng

TỔNG TÀI SẢN

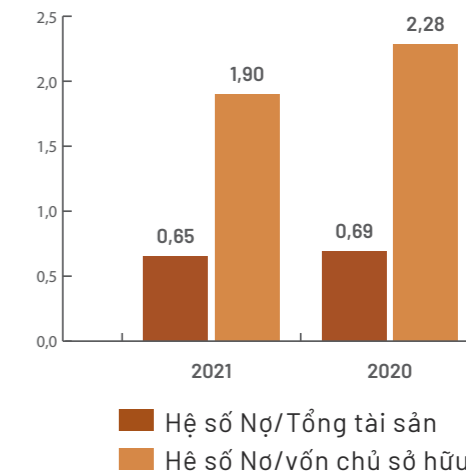
9.835 Tỷ Đồng

Chỉ số tài chính trọng yếu

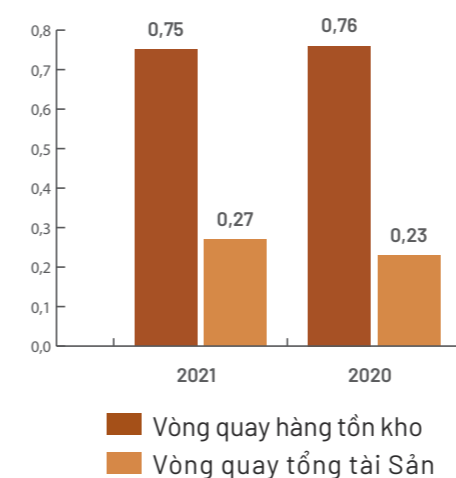
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN



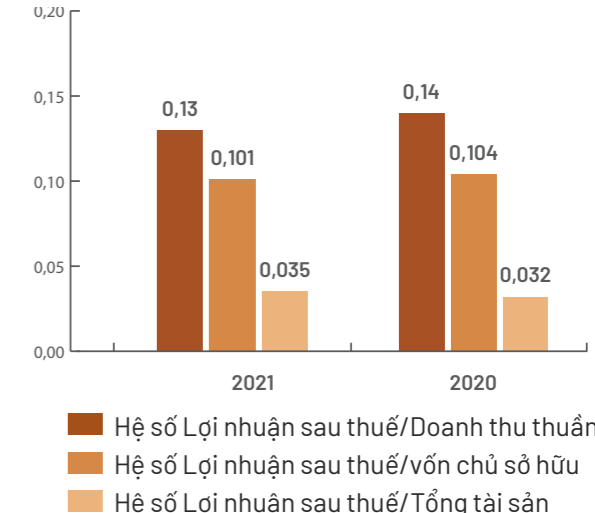
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN



CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG



CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI



Danh sách các đợt phát hành trái phiếu:

TRÁI PHIẾU ĐÁO HẠN

Bao gồm trái phiếu phát hành qua Công ty TNHH chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCBS).

200 tỷ đồng

TRÁI PHIẾU MUA LẠI TRƯỚC HẠN

Bao gồm trái phiếu phát hành qua Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank).

100 tỷ đồng

TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH MỚI

Bao gồm trái phiếu phát hành qua Công ty TNHH chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCBS); Công ty Cổ phần chứng khoán MB (MBS) và trái phiếu chuyển đổi phát hành cho VIAC (NO.1) Limited Partnership.

1.220 tỷ đồng

CÁC DỰ ÁN TRIỂN KHAI TRONG NĂM 2021

GRANDEUR PALACE - GIẢNG VÕ

Dự án đã hoàn thành



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Số 138B Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội
Diện tích đất	9.031 m ²
Diện tích sàn xây dựng	38.400m ²
Quy mô	78 căn hộ cao cấp 32 căn nhà phố liền kề cao cấp 65 căn hộ khách sạn

THE TERRA - AN HƯNG

Dự án đã hoàn thành



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Đường Tố Hữu, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội
Diện tích đất	35.380m ²
Diện tích sàn xây dựng	210.200 m ²
Quy mô	3 tòa tháp cao 45 tầng 1.328 căn hộ chung cư 166 căn nhà phố và 17 shophouse

KHU CĂN HỘ DỊCH VỤ OAKWOOD RESIDENCE HANOI

Dự án đã hoàn thành



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Phố Đặng Thai Mai, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội
Diện tích đất	4.632 m ²
Diện tích sàn xây dựng	32.056 m ²
Quy mô	265 căn hộ dịch vụ cao cấp

DỰ ÁN YÊN PHONG - BẮC NINH

Dự án đang triển khai



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Xã Đồng Tiến, Huyện Yên Phong, Tỉnh Bắc Ninh
Diện tích đất	66.453 m ²
Diện tích sàn xây dựng	161.590 m ²
Quy mô	Nhà ở xã hội: 2.067 căn Thấp tầng: 62 căn Khu thương mại: 6.098 m ²
Thời gian triển khai	2020 - 2023

CÁC DỰ ÁN TRIỂN KHAI TRONG NĂM 2021

KHU ĐÔ THỊ MỚI CỒN KHƯƠNG



Dự án đang triển khai

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Phường Bùi Hữu Nghĩa, Quận Bình Thủy, Thành phố Cần Thơ
Diện tích đất	532.700 m ²
Diện tích sàn xây dựng	764.700 m ²
Quy mô	Khách sạn & Resort Biệt thự đơn lập cao cấp & Biệt thự view biển và nhà liền kề: 1.070 căn
Thời gian triển khai	2020 – 2024

VLASTA – THỦY NGUYÊN



Dự án đang triển khai

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng
Diện tích đất	307.120 m ²
Diện tích sàn xây dựng	390.500 m ²
Quy mô	Thấp tầng: 1.019 căn Nhà ở xã hội và tái định cư: 3-5 tòa
Thời gian triển khai	2021 – 2024

VLASTA – SẦM SƠN



Dự án đang triển khai

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá
Diện tích đất	255.903 m ²
Diện tích sàn xây dựng	48.729 m ²
Quy mô	Nhà vườn, Biệt thự và nhà Liền kề 3-8 tầng: 595 căn Đất thương mại, dịch vụ: 83 căn
Thời gian triển khai	2020 – 2022

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2022

Năm 2022 – “Hợp lực tạo sức mạnh”

Từ tháng 1/2022, Chính phủ đã ban hành chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2022-2023, theo đó Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng GDP khoảng 6,3%, GDP bình quân đầu người đạt 3.900 USD. Để hỗ trợ các doanh nghiệp, chương trình với các nội dung bao gồm tiếp tục gia hạn thời hạn nộp thuế và tiền thuê đất, bổ sung thêm vốn đầu tư công, hỗ trợ lãi suất... được kỳ vọng sẽ giúp hồi phục mạnh mẽ nền kinh tế.

Việc Chính phủ đẩy mạnh giải ngân đầu tư công và giải ngân các gói kích thích kinh tế quy mô lớn vào thị trường có thể giúp ngành địa ốc hưởng lợi kép, tạo nên những khởi sắc và bứt phá trong năm 2022. Theo ý kiến của nhiều chuyên gia, thị trường bất động sản năm 2022 được dự báo tiếp tục “nóng” ở phân khúc đất nền, đặc biệt ở các địa bàn ngoại ô Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và ở một số tỉnh như Bắc Giang, Bắc Ninh, Thanh Hóa, Hưng Yên, Đồng Nai... Các chuyên gia cũng dự báo sự tăng trưởng của dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam sẽ mở ra cơ hội rất lớn cho các doanh nghiệp trong phân khúc bất động sản khu công nghiệp phát triển mạnh mẽ.

Ngoài ra, Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách bổ sung, sửa đổi liên quan đến Luật nhà ở, Luật đầu tư, Luật doanh nghiệp. Đặc biệt, Luật doanh nghiệp sửa đổi số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 với quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 300 ha và quy mô

Các mục tiêu kế hoạch năm 2022:

Với khí thế thành công của năm 2021, năm 2022 Văn Phú - Invest dự định triển khai xây dựng khoảng 6 dự án trong năm ở các tỉnh, thành khác nhau trên cả nước như Bắc Giang, Hải Phòng, Thanh Hóa, Bắc Ninh, thành phố Hồ Chí Minh, Cần Thơ... và toàn hệ thống Văn Phú - Invest hợp lực quyết tâm đạt được kết quả cao nhất, theo đúng kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Các dự án Văn Phú - Invest dự kiến triển khai và dự kiến khởi công mới trong năm 2022 là Dự án Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam thuộc phường Đình Kế, thành phố

Bắc Giang, dự án Vlasta Thủy Nguyên tại Thủy Nguyên - Hải Phòng.

dân số dưới 50.000 người sẽ tạo cơ hội cho các tỉnh, thành cả nước thu hút đầu tư cũng như giúp các nhà đầu tư có điều kiện tiếp cận các dự án tiềm năng thuận lợi hơn.

Với sự khởi sắc của nền kinh tế trong nước, kế thừa những thành quả đạt được năm 2021, năm 2022 Văn Phú - Invest dự kiến sẽ triển khai được nhiều dự án mới tại các địa phương trong cả nước để khẳng định vị thế của mình tại các thị trường được đánh giá nhiều tiềm năng như Thanh Hóa, Bắc Giang, Phú Thọ, Đồng Nai, thành phố Hồ Chí Minh... Bên cạnh đó, Công ty cũng đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin vào quản trị điều hành và sản xuất kinh doanh với mục tiêu xây dựng mô hình “văn phòng không giấy”, tạo sự chuyên nghiệp, tăng năng suất và chất lượng lao động; chú trọng phát triển công tác phân tích, dự báo rủi ro để đưa ra những giải pháp ứng phó linh hoạt, phù hợp với những biến động của thị trường, đảm bảo tối ưu lợi nhuận cho Công ty.

Với thực lực vững mạnh và uy tín được nâng tầm, Văn Phú - Invest dự định sẽ mở rộng quỹ đất thông qua các hình thức M&A, tham gia các dự án đấu giá tại các thị trường và khu vực tiềm năng. Đồng thời hợp tác với các đối tác tiềm năng trong và ngoài nước để khẳng định vị thế, tận dụng cơ hội tạo nền tảng để bứt phá những năm tiếp theo.

Bắc Giang, dự án Vlasta Thủy Nguyên tại Thủy Nguyên - Hải Phòng.

Theo kế hoạch triển khai các dự án. Năm 2022, Văn Phú - Invest đặt mục tiêu doanh thu 2.600 tỷ đồng và dự kiến lợi nhuận sau thuế 430 tỷ đồng.

MỤC TIÊU DOANH THU **LỢI NHUẬN SAU THUẾ**
2.600 Tỷ Đồng **430** Tỷ Đồng

DỰ ÁN TRIỂN KHAI NĂM 2022

VLASTA – THỦY NGUYÊN



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng
Diện tích đất	307.120 m ²
Diện tích sàn xây dựng	390.500 m ²
Quy mô	Thấp tầng: 1.019 căn Nhà ở xã hội và tái định cư: 3-5 tòa
Tiến độ	2021 – 2024

DỰ ÁN TRIỂN KHAI NĂM 2022

DỰ ÁN YÊN PHONG - BẮC NINH

Dự án đang triển khai



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Xã Đông Tiến, Huyện Yên Phong, Tỉnh Bắc Ninh
Diện tích đất	66.453 m ²
Diện tích sàn xây dựng	161.590 m ²
Quy mô	Nhà ở xã hội: 2.067 căn Thấp tầng: 62 căn Khu thương mại: 6.098 m ²
Tiến độ	2020 – 2023

DỰ ÁN LỘC BÌNH

Dự án đang triển khai



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Huyện Phú Lộc, Xã Lộc Bình, Tỉnh Thừa Thiên Huế
Diện tích đất	2.480.000 m ²
Diện tích sàn xây dựng	951.400 m ²
Quy mô	Khách sạn & Resort: 7.744 căn Biệt thự: 627 căn, Bungalow: 91 căn
Tiến độ	2020 – 2024

DỰ ÁN TRIỂN KHAI NĂM 2022

KHU ĐÔ THỊ MỚI CỒN KHƯƠNG

Dự án đang triển khai



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Phường Bùi Hữu Nghĩa, Quận Bình Thủy, Thành phố Cần Thơ
Diện tích đất	532.700 m ²
Diện tích sàn xây dựng	764.700 m ²
Quy mô	Khách sạn & Resort Biệt thự đơn lập cao cấp & Biệt thự view biển và nhà liền kề: 1.070 căn
Tiến độ	2020 – 2024

VLASTA – SẦM SƠN

Dự án đang triển khai



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Thành phố Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá
Diện tích đất	255.903 m ²
Diện tích sàn xây dựng	48.729 m ²
Quy mô	Nhà vườn, Biệt thự và nhà Liền kề 3-8 tầng: 595 căn Đất thương mại, dịch vụ: 83 căn
Tiến độ	2020 – 2022

DỰ ÁN TRIỂN KHAI NĂM 2022

DỰ ÁN KINH DƯƠNG VƯƠNG

Dự án đang triển khai



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh
Diện tích đất	12.260 m ²
Diện tích sàn xây dựng	105.400 m ²
Quy mô	Căn hộ: 1050 căn Sàn thương mại & dịch vụ: 12.300 m ²
Tiến độ	2022 - 2024

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở, NHÀ Ở KẾT HỢP THƯƠNG MẠI HỖ HỢP TẠI PHÂN KHU SỐ 2, KHU ĐÔ THỊ PHÍA NAM, THÀNH PHỐ BẮC GIANG

Dự án đang triển khai



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang
Diện tích đất	45.059 m ²
Diện tích sàn xây dựng	168.373 m ²
Quy mô	66 căn biệt thự, 43 căn liền kề 2 tháp cao tầng từ 25-28 tầng
Tiến độ	2022 - 2024

DỰ ÁN TRIỂN KHAI NĂM 2022

DỰ ÁN KHU PHÍA BẮC, KHU ĐÔ THỊ SỐ 22 THUỘC PHÂN KHU SỐ 2 THÀNH PHỐ BẮC GIANG



Dự án đang phát triển

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Huyện Yên Dũng, Tỉnh Bắc Giang
Diện tích đất	441.000 m ²
Diện tích sàn xây dựng	613.550 m ²
Quy mô	601 lô đất ở liền kề, 16 lô đất ở biệt thự 195 căn liền kề, 30 căn biệt thự 841 căn hộ Nhà ở xã hội Sàn thương mại & dịch vụ: 23.639m ²

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ PHÍA TÂY NAM THÀNH PHỐ BẮC GIANG



Dự án đang phát triển

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Thành phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang
Diện tích đất	495.000 m ²
Diện tích sàn xây dựng	1.006.327 m ²
Quy mô	700 lô đất liền kề, 151 căn liền kề Tòa nhà 29 tầng 5 tòa nhà ở xã hội Sàn thương mại & dịch vụ: 27.865m ²



VLASTA - SẮM SƠN

Chương 04

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Mô hình quản trị doanh nghiệp	52
Báo cáo quản trị	56
Hoạt động quản trị rủi ro	64
Báo cáo hoạt động quan hệ cổ đông	66

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

A NGUYÊN TẮC, MỤC ĐÍCH QUẢN TRỊ

1. Mục tiêu quản trị

Mang lại hiệu quả kinh tế và tăng trưởng bền vững

- » Hoạch định chiến lược và đặt mục tiêu rõ ràng, cụ thể ở các khâu trọng yếu như phát triển quỹ đất, lựa chọn phân khúc thị trường mục tiêu cho mỗi dự án là yếu tố then chốt trong công tác quản trị doanh nghiệp tại Văn Phú – Invest. Để đảm bảo kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh mang tính khả thi, giúp Văn Phú – Invest duy trì mức tăng trưởng mục tiêu, các đơn vị đã chủ động, tích cực phối hợp đưa ra những ý kiến tham vấn cho Hội đồng Quản trị về sự biến động thị trường, các thay đổi trong khung pháp lý của thị trường bất động sản, nghiên cứu đối thủ cạnh tranh và phân tích phân khúc khách hàng mục tiêu của Văn Phú – Invest.
- » Công tác quản trị hiệu quả tại Văn Phú – Invest được chú trọng tăng cường với việc thành lập Ủy ban kiểm toán, nâng cấp Tổ kế hoạch thành Ban Kế hoạch, điều chỉnh Ban Kiểm toán nội bộ thành Ban Kiểm soát nội bộ – thông qua các báo cáo quản trị hoạt động định kỳ hằng tháng. Qua đó, Hội đồng Quản trị kiểm soát được quá trình thực hiện kế hoạch của Ban Điều hành và các ban, đơn vị chức năng, theo dõi tiến độ phát triển dự án và hoạt động bán hàng của Công ty.

Quản trị rủi ro và sử dụng hiệu quả nguồn lực

- » Công tác quản trị rủi ro tại Văn Phú – Invest bao gồm việc nhận định các rủi ro tiềm tàng trong môi trường hoạt động của Công ty cũng như trong nội bộ Văn Phú – Invest một cách có hệ thống, nhằm kiểm soát và đảm bảo khả năng sử dụng vốn và các nguồn lực khác hiệu quả nhất. Việc quản trị rủi ro hoạt động, rủi ro pháp lý và rủi ro cạnh tranh là những công cụ chính để Văn Phú – Invest có thể bảo toàn vốn, tận dụng nguồn lực nhân sự và quỹ đất dự án để đưa ra những sản phẩm bất động sản chất lượng cao, mang lại giá trị cho khách hàng, đồng thời đảm bảo lợi ích nhà đầu tư. Công tác quản trị rủi ro được Ban Kiểm soát nội bộ, Ban Tài chính – Kế toán, Ban Kinh doanh, Ban Kế hoạch và Bộ phận Pháp chế phối hợp thực hiện thông qua việc phân tích rủi ro, báo cáo định kỳ và tham vấn cho Ban Điều hành.



2. Nguyên tắc quản trị

Đảm bảo vai trò lãnh đạo hiệu quả và tính độc lập của Hội đồng Quản trị

- » Sự đa dạng trong cơ cấu thành viên Hội đồng Quản trị được thể hiện qua sự đa dạng trong trình độ và kinh nghiệm của các thành viên. Cụ thể, Hội đồng Quản trị của Văn Phú – Invest có sáu thành viên, trong đó có Chủ tịch Hội đồng Quản trị là Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh, Kiến trúc sư với trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản và Xây dựng; ông Phạm Hồng Châu, ông Trịnh Thanh Hải có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính – Đầu tư; bà Nguyễn Diệu Tú, ông Chu Đức Lượng với kinh nghiệm chuyên môn trong Quản lý, lãnh đạo doanh nghiệp và Quản lý phát triển đô thị; bà Đỗ Thị Thanh Phương có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính – Kế toán. Trong đó, hai thành viên Hội đồng Quản trị là thành viên độc lập đảm bảo sự minh bạch và khách quan trong Hội đồng Quản trị.
- » Vai trò giám sát của Hội đồng Quản trị tại Văn Phú – Invest được tăng cường qua việc thành lập Ủy Ban Kiểm toán với 01 thành viên độc lập và 01 thành viên không điều hành; thực hiện tái cơ cấu Ban Kiểm toán nội bộ thành Ban Kiểm soát nội bộ. Bên cạnh đó, Hội đồng Quản trị có trách nhiệm tự đánh giá hiệu quả hoạt động hằng năm thông qua các tiêu chí, quy trình đánh giá khách quan và minh bạch.

Thiết lập môi trường kiểm soát nội bộ vững mạnh

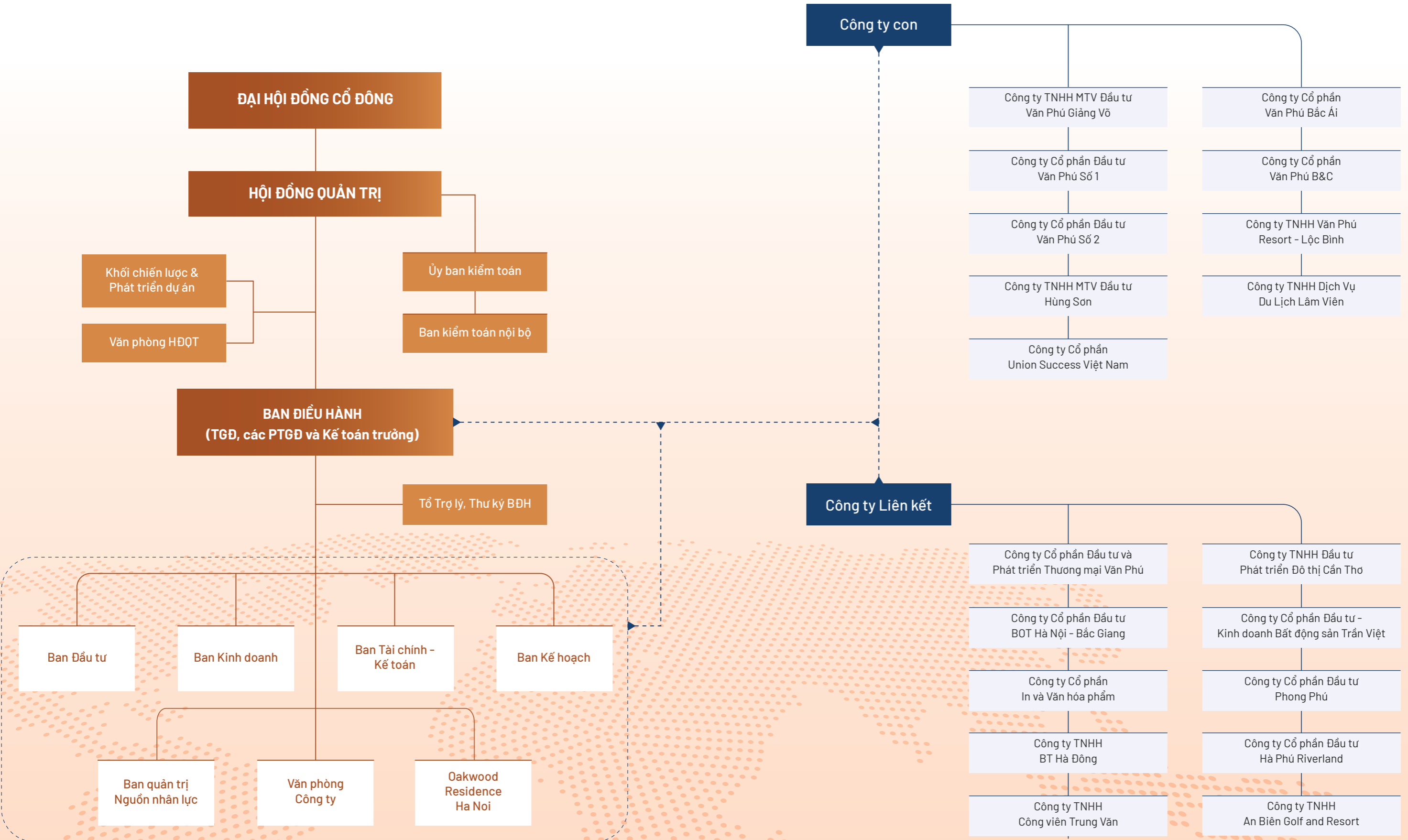
- » Thành lập Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị, hoạt động theo quy định của pháp luật, điều lệ và các quy chế nội bộ có liên quan của Công ty; Trực tiếp báo cáo bằng văn bản với Hội đồng Quản trị và không can thiệp trong việc thực hiện nhiệm vụ nhằm đảm bảo Công ty tuân thủ mọi quy định của Pháp luật. Tái cơ cấu Ban kiểm toán nội bộ thành Ban kiểm soát nội bộ trực thuộc Ủy ban kiểm toán có chức năng tham mưu hỗ trợ cho các thành viên ủy ban trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao.
- » Công tác kiểm soát nội bộ bao gồm kiểm tra chất lượng, phê duyệt đối với mỗi hoạt động sản xuất kinh doanh tại các ban, đơn vị được thực hiện bởi lãnh đạo các ban.
- » Các biện pháp quản trị rủi ro được thực hiện song song với kiểm soát nội bộ, thông qua công tác kiểm soát tài chính và đảm bảo tuân thủ quy trình, quy chế tại Văn Phú – Invest theo mục tiêu mà Ban Điều hành đặt ra.
- » Ủy ban kiểm toán đóng vai trò giám sát cuối cùng, có mục tiêu đánh giá độc lập hai biện pháp kiểm soát của Ban Điều hành và báo cáo trực tiếp với Hội đồng Quản trị, đồng thời giám sát chất lượng và tính độc lập của đơn vị kiểm toán độc lập.

Tăng cường hoạt động công bố thông tin, đảm bảo tính công khai minh bạch

- » Công tác công bố thông tin đầy đủ và hiệu quả được duy trì thường xuyên nhằm tăng cường tính minh bạch và sự tin nhiệm của cổ đông và nhà đầu tư đối với Văn Phú – Invest. Bên cạnh việc nghiêm túc tuân thủ các quy định của pháp luật về công bố thông tin đối với các Công ty đại chúng như công bố báo cáo tài chính định kỳ mỗi quý, Văn Phú – Invest luôn chủ động công bố thông tin doanh nghiệp thông qua các kênh truyền thông chủ quản, báo chí, các cuộc gặp gỡ và hội đàm trực tuyến với các tổ chức đầu tư chuyên nghiệp và các nhóm nhà đầu tư.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

CƠ CẤU BỘ MÁY TỔ CHỨC



BÁO CÁO QUẢN TRỊ

I. HOẠT ĐỘNG CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
01	1904/2021/NQ-ĐHĐCĐ	19/4/2021	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
02	1606/2021/NQ-ĐHĐCĐ	16/6/2021	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
03	2906/2021/NQ-ĐHĐCĐ	29/6/2021	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021

II. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (BÁO CÁO NĂM)

1. Hoạt động giám sát của Hội đồng Quản trị đối với Ban Giám đốc:

- » Giám sát công tác điều hành sản xuất kinh doanh, đảm bảo theo đúng định hướng chiến lược được đề ra bởi Hội đồng Quản trị và được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- » Phê duyệt chủ trương đầu tư, hợp tác, liên danh các dự án của Công ty;
- » Chỉ đạo, giám sát, cử thành viên chuyên trách tham gia vào các vấn đề cần thiết;
- » Giám sát việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị đã ban hành;
- » Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên;
- » Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;
- » Giám sát các hoạt động khác theo yêu cầu của Hội đồng Quản trị.

2. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng Quản trị (Báo cáo năm):

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	0202/NQ-HĐQT	02/2/2021	Thông qua chủ trương hợp tác thực hiện dự án	100%
2	0302/NQ-HĐQT	03/2/2021	Thông qua các hợp đồng/giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và các bên liên quan trong năm 2021	100%
3	1902/NQ-HĐQT	19/2/2021	Thông qua chủ trương liên danh, hợp tác thực hiện dự án	100%
4	2402/NQ-HĐQT	24/2/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần tại Công ty thành viên	100%
5	0103/NQ-HĐQT	01/3/2021	Thông qua chủ trương phát hành trái phiếu và chủ trương bảo lãnh cho Công ty thành viên	100%
6	0803/NQ-HĐQT	08/3/2021	Thông qua việc vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng	100%
7	0903/NQ-HĐQT	09/3/2021	Thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty liên kết	100%
8	1103/NQ-HĐQT	11/3/2021	Thông qua lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	100%
9	1203/NQ-HĐQT	12/3/2021	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần	100%
10	1603/NQ-HĐQT	16/3/2021	Thông qua phân công nhiệm vụ cho thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
11	1803/NQ-HĐQT	18/3/2021	Thông qua ban hành Quy chế quản lý và sử dụng thương hiệu của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
12	2603/NQ-HĐQT	26/3/2021	Thông qua tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty CPĐT Văn Phú - Invest	100%
13	3103/NQ-HĐQT	31/3/2021	Phê duyệt phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản năm 2021	100%
14	3103-1/NQ-HĐQT	31/3/2021	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng phần vốn góp	100%



BÁO CÁO QUẢN TRỊ

2. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng Quản trị (Báo cáo năm) (tiếp theo):

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
15	0204/NQ-HĐQT	02/4/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng vốn điều lệ tại Công ty thành viên	100%
16	1304/NQ-HĐQT	13/4/2021	Phê duyệt phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản năm 2021	100%
17	1205/NQ-HĐQT	12/5/2021	Thông qua lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và kế hoạch tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
18	1305/NQ-HĐQT	13/5/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần tại Công ty thành viên	100%
19	2605/NQ-HĐQT	26/5/2021	Thông qua bầu Phó Chủ tịch HĐQT và phân công nhiệm vụ cho thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
20	0906/NQ-HĐQT	09/6/2021	Phê duyệt phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ, không kèm chứng quyền, có đảm bảo bằng tài sản năm 2021	100%
21	1506/NQ-HĐQT	15/6/2021	Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
22	2406/NQ-HĐQT	24/6/2021	Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
23	2506/NQ-HĐQT	25/6/2021	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần	100%
24	2906/NQ-HĐQT	29/6/2021	Bổ nhiệm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
25	3006/NQ-HĐQT	30/6/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần	100%
26	1407/NQ-HĐQT	14/7/2021	Thông qua các nội dung khác liên quan đến phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ, không kèm chứng quyền, có đảm bảo bằng tài sản năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
27	1907/NQ-HĐQT	19/7/2021	Thông qua sử dụng tài sản đảm bảo để đảm bảo cho nghĩa vụ của công ty thành viên tại Ngân hàng	100%
28	0108-1/NQ-HĐQT	01/8/2021	Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
29	0108/NQ-HĐQT	01/8/2021	Bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
30	0208/NQ-HĐQT	02/8/2021	Thông qua phân công lĩnh vực phụ trách của các thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
31	0408/NQ-HĐQT	04/8/2021	Thông qua và ban hành Quy chế tổ chức hoạt động Ủy ban Kiểm toán, thông qua các nội dung liên quan đến cơ cấu tổ chức, nhân sự của Ủy ban Kiểm toán và sửa đổi cơ cấu tổ chức bộ máy của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
32	2408/NQ-HĐQT	24/8/2021	Thay đổi người đại diện quản lý vốn tại Công ty thành viên	100%
33	2608/NQ-HĐQT	26/8/2021	Thông qua việc hợp tác đầu tư dự án	100%
34	2708/NQ-HĐQT	27/8/2021	Thông qua các nội dung khác liên quan đến phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ, không kèm chứng quyền, có đảm bảo bằng tài sản năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
35	2309/NQ-HĐQT	23/9/2021	Thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020	100%
36	2709/NQ-HĐQT	27/9/2021	Thông qua chủ trương vay vốn, sử dụng tài sản bảo đảm tại ngân hàng	100%
37	0410/NQ-HĐQT	04/10/2021	Phát hành bảo lãnh người mua nhà tại Dự án và ủy quyền thực hiện các giao dịch tại Ngân hàng	100%
38	0710/NQ-HĐQT	07/10/2021	Thành lập Văn phòng đại diện của Công ty tại tỉnh Quảng Ninh	100%
39	0810/NQ-HĐQT	08/10/2021	Thành lập Văn phòng đại diện của Công ty tại tỉnh Thừa Thiên Huế	100%
40	1310/NQ-HĐQT	13/10/2021	Thành lập Văn phòng đại diện của Công ty tại tỉnh Phú Yên	100%
41	1410/NQ-HĐQT	14/10/2021	Thành lập Văn phòng đại diện của Công ty tại Thành phố Cần Thơ	100%
42	2210/NQ-HĐQT	22/10/2021	Thông qua chủ trương vay vốn, sử dụng tài sản bảo đảm tại ngân hàng	100%
43	2910/NQ-HĐQT	29/10/2021	Thông qua việc điều chỉnh nội dung hợp tác đầu tư	100%
44	0211/NQ-HĐQT	02/11/2021	Thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp Công ty thành viên	100%

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

2. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng Quản trị (Báo cáo năm) (tiếp theo):

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
45	0811/NQ-HĐQT	08/11/2021	Thông qua chủ trương liên danh, hợp tác thực hiện dự án	100%
46	1111/NQ-HĐQT	11/11/2021	Thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ Công ty thành viên	100%
47	1811/NQ-HĐQT	18/11/2021	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022; Sửa đổi Điều lệ Công ty và thay đổi đăng ký doanh nghiệp; Đăng ký bổ sung cổ phiếu và niêm yết bổ sung cổ phiếu	100%
48	2211/NQ-HĐQT	22/11/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần tại Công ty con	100%
49	2411/NQ-HĐQT	24/11/2021	Thành lập văn phòng đại diện của Công ty tại tỉnh Bắc Giang	100%
50	2511/NQ-HĐQT	25/11/2021	Thành lập văn phòng đại diện của Công ty tại thành phố Hồ Chí Minh	100%
51	2611/NQ-HĐQT	26/11/2021	Tái tục hạn mức tín dụng tại Ngân hàng	100%
52	1312/NQ-HĐQT	13/12/2021	Thông qua việc vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng	100%
53	2212/NQ-HĐQT	22/12/2021	Thông qua chủ trương giải thể công ty thành viên	100%

III. HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIÊU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ủy ban Kiểm toán

Ủy ban Kiểm toán được thành lập ngày 16/06/2021 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 1606/2021/NQ-Đại hội đồng cổ đông, do đó trong 6 tháng cuối năm 2021 Ủy ban Kiểm toán chủ yếu thực hiện việc kiện toàn nhân sự, xây dựng Quy chế tổ chức hoạt động của Ủy ban Kiểm toán, đồng thời chỉ đạo Ban Kiểm soát nội bộ (trực thuộc Ủy ban Kiểm toán) hoàn thiện các quy chế, quy trình để nâng cao chất lượng hoạt động của Ủy ban Kiểm toán. Các hoạt động chủ yếu:

- » Xây dựng quy chế tổ chức hoạt động của Ủy ban Kiểm toán;
- » Xây dựng kế hoạch kiểm toán nội bộ và kiểm soát tuân thủ 6 tháng cuối năm 2021 và năm 2022;
- » Giám sát hoạt động của Ban Kiểm soát nội bộ;
- » Triển khai các hoạt động kiểm soát tuân thủ và kiểm toán nội bộ theo kế hoạch;
- » Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các văn bản của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- » Tham dự, được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan các cuộc họp của Hội đồng Quản trị, tham gia ý kiến với Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của Ủy ban Kiểm toán.

Ban Kiểm toán nội bộ

- » Xây dựng chương trình và kế hoạch kiểm toán nội bộ 6 tháng năm 2021.
- » Triển khai hoạt động kiểm toán nội bộ theo kế hoạch đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt, bao gồm: Kiểm toán hoạt động đầu tư dự án; Kiểm toán các báo cáo tài chính quý, 6 tháng, năm của Công ty; Kiểm toán báo cáo tài chính năm 2020; Kiểm toán báo cáo quản trị; Tư vấn cho Hội đồng Quản trị trong hoạt động kiểm soát rủi ro trong sản xuất kinh doanh...
- » Giám sát Ban điều hành trong việc triển khai hoàn thiện bộ máy hoạt động sau khi tái cấu trúc Công ty; Giám sát và kiểm soát tuân thủ hoạt động của các đơn vị;
- » Nhận định các rủi ro hoạt động và đề xuất giải pháp giảm thiểu rủi ro cho Công ty.

Đến ngày 04/8/2021, Ban Kiểm toán nội bộ Công ty đã được cơ cấu thành Ban Kiểm soát nội bộ trực thuộc Ủy ban kiểm toán để phù hợp với mô hình hoạt động của Luật Doanh nghiệp năm 2020.

Văn phòng Hội đồng Quản trị

- » Tổ chức các cuộc họp của Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông theo chỉ đạo của Hội đồng Quản trị.
- » Ghi chép biên bản cuộc họp một cách trung thực và chính xác.
- » Chuẩn bị tài liệu cuộc họp, trình Chủ tịch Hội đồng Quản trị thông qua và chuyển tới các thành viên tham gia họp.
- » Lưu trữ, phát hành cung cấp các thông tin, bản sao Biên bản họp, Nghị quyết Hội đồng Quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng Quản trị và Ủy ban kiểm toán.
- » Tham mưu xây dựng chiến lược phát triển Công ty cho Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành để ứng phó linh hoạt trước các tác động tích cực và tiêu cực từ tình hình kinh tế - xã hội trong nước và trên thế giới, xu hướng thị trường và triển vọng ngành bất động sản.
- » Tham mưu nâng tầm thương hiệu Công ty thông qua việc triển khai và xây dựng bộ nhận diện thương hiệu và bộ tiêu chuẩn bất động sản nhà ở mang đậm dấu ấn và bản sắc của Văn Phú – Invest.

Khối chiến lược và Phát triển Dự án

- » Chủ trì nghiên cứu, tìm kiếm cơ hội, phân tích đánh giá, đề xuất định hướng đầu tư.
- » Chủ trì nghiên cứu tiền khả thi các dự án, đề xuất phê duyệt chủ trương đầu tư nội bộ.
- » Chủ trì thực hiện công tác phát triển dự án từ khi nghiên cứu đầu tư đến khi hoàn thành cấp phép xây dựng dự án (không bao gồm các công tác liên quan đến giải phóng mặt bằng) - Các công việc khối đã triển khai trong năm 2021: Công tác tìm kiếm cơ hội đầu tư tại khắp các địa bàn cả nước như Hà Nội, Hải Phòng, Thanh Hóa, Thừa Thiên - Huế, Phú Yên, Quảng Ngãi, Phú Yên, Thành phố Hồ Chí Minh, Bà Rịa - Vũng Tàu, Lâm Đồng, Cần Thơ. Khối được chia thành các khu vực theo địa lý cụ thể dưới sự chỉ đạo trực tiếp từ Hội đồng Quản trị. Năm 2021 đã bổ sung thêm một số tỉnh thành mới trong danh mục đầu tư như Phú Thọ, Bắc Ninh, Bắc Giang và tham gia vào đánh giá hiệu quả đầu tư các dự án. Dự án giấy phép xây dựng trong năm 2021: dự án Vlasta - Sầm Sơn.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

IV. ỦY BAN KIỂM TOÁN (Báo cáo năm)

1. Thông tin về thành viên Ủy ban Kiểm toán:

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ủy ban Kiểm toán	Trình độ chuyên môn
1	Ông Trịnh Thanh Hải	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	04/8/2021	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
2	Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	04/8/2021	Cử nhân kinh tế

2. Cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Trịnh Thanh Hải	2	100%	100%	-
2	Bà Đỗ Thị Thanh Phương	2	100%	100%	-

3. Hoạt động giám sát của Ủy ban Kiểm toán đối với Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và cổ đông:

Trong năm 2021, Ủy ban Kiểm toán đã thực hiện việc giám sát đối với hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành như sau:

- » Giám sát hoạt động của Ban Kiểm soát nội bộ, đảm bảo Ban Kiểm soát Nội bộ hoạt động hiệu quả;
- » Giám sát tính trung thực, hợp lý của số liệu Báo cáo tài chính của Công ty trước khi công bố thông tin;
- » Giám sát tình hình Tài chính - Kế toán tại các đơn vị mà Công ty có tham gia góp vốn;
- » Giám sát quá trình và kết quả Ban Điều hành thực hiện mục tiêu Sản xuất kinh doanh năm 2021 của Công ty;
- » Giám sát Ban Điều hành trong việc tuân thủ chỉ đạo của Hội đồng Quản trị;
- » Giám sát việc tuân thủ thực hiện các quy định, quy chế, quy trình trong quản lý điều hành của Ban Điều hành.



4. Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban Kiểm toán đối với hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban Kiểm toán và Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành đảm bảo nguyên tắc tuân thủ quy định của pháp luật, quy định nội bộ và vì lợi ích chung của Công ty. Năm 2021, Ủy ban Kiểm toán phối hợp tốt với Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành Công ty, cụ thể:

- » Tham dự và tham gia ý kiến trong các cuộc họp của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành định kỳ hàng tháng;
- » Tham gia ý kiến về các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn;
- » Được cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động của Công ty khi có yêu cầu;
- » Báo cáo kết quả hoạt động của Ủy ban Kiểm toán trong năm tới Hội đồng Quản trị và đề xuất các chương trình hành động nhằm đạt hiệu quả theo yêu cầu của Hội đồng Quản trị;
- » Xây dựng và trình Hội đồng Quản trị phê duyệt kế hoạch kiểm toán nội bộ và kế hoạch kiểm soát tuân thủ hàng năm;
- » Chủ động phối hợp với các bộ phận để đánh giá, rà soát kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 và công tác xây dựng kế hoạch Sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty;
- » Tham gia, phối hợp giữa Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và các đơn vị Phòng/Ban để xây dựng sửa đổi các quy chế phù hợp với cơ cấu tổ chức bộ máy hiện tại của Công ty;
- » Trao đổi/phỏng vấn các Bộ phận/Phòng, Ban trong quá trình thực hiện kiểm toán, kiểm soát tuân thủ để nhận biết các vấn đề rủi ro, chưa hiệu quả, cần khắc phục trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty để đưa ra khuyến nghị phù hợp nhằm giảm thiểu rủi ro, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

5. Hoạt động khác của Ủy ban Kiểm toán (nếu có):

- » Tổ chức các cuộc họp định kỳ/bất thường để thảo luận, đánh giá các hoạt động cần tập trung kiểm soát liên quan đến chức năng nhiệm vụ của Ủy ban Kiểm toán;
- » Lên kế hoạch đào tạo nâng cao năng lực chuyên môn cho các thành viên của Ủy ban Kiểm toán và Ban Kiểm soát Nội bộ cho năm 2022;
- » Các công việc khác theo chức năng nhiệm vụ của Ủy ban Kiểm toán được Hội đồng Quản trị giao.

V. ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Các khóa đào tạo về quản trị công ty mà các thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký công ty đã tham gia theo quy định về quản trị công ty: Trong năm 2021, Công ty đã tổ chức các buổi đào tạo nội bộ, tọa đàm cho các nhân sự quản lý của Công ty phù hợp với định hướng, mục tiêu hoạt động của Công ty.

HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO

Ý THỨC ĐƯỢC RỦI RO BẤT KHẢ KHÁNG CỦA DỊCH BỆNH COVID - 19, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY ĐÃ CÓ CHỦ TRƯỞNG, CHỈ ĐẠO TỪ SỚM TOÀN CÔNG TY TẬP TRUNG NHIỀU HƠN CHO CÔNG TÁC QUẢN TRỊ RỦI RO.

Tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp và vẫn chưa có dấu hiệu dừng lại trên phạm vi toàn cầu cũng như tại Việt Nam đã gây ảnh hưởng đáng kể đến mọi hoạt động của đời sống kinh tế - xã hội. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng không tránh khỏi những tác động đó. Chính vì ý thức được rủi ro bất khả kháng này, Hội đồng Quản trị và Ban lãnh đạo Công ty đã có chủ trương, chỉ đạo từ sớm toàn Công ty tập trung nhiều hơn cho công tác quản trị rủi ro. Các hoạt động quản trị rủi ro cụ thể:

1. Rủi ro dịch bệnh

Trước tình hình dịch bệnh Covid-19 kéo dài, Công ty vẫn luôn tuân thủ quy định của Nhà nước về phòng chống dịch, đảm bảo an toàn cho toàn thể cán bộ nhân viên và duy trì các hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty đã thành lập Ban chỉ đạo phòng chống, dịch bệnh Covid-19 nhằm theo sát diễn biến của dịch bệnh xảy ra trong nước, tại các địa bàn nơi Công ty/chỉ nhánh/Văn Phòng đại diện/các Công ty con hoạt động; nhắc nhở và kiểm tra thường xuyên sức khỏe, khai báo kịp thời lịch trình di chuyển của Cán bộ nhân viên; liên hệ và tổ chức tiêm Vaccine phòng bệnh cho toàn thể Cán bộ nhân viên và người thân; thực hiện sát khuẩn định kỳ hàng tuần tại nơi làm việc...

2. Rủi ro pháp lý

- » Hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật chuyên ngành như Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư và các văn bản dưới luật quy định, hướng dẫn chi tiết... Vì Công ty đại chúng và có cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), nên Công ty còn chịu sự điều chỉnh của các quy định pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.
- » Hiện nay, hệ thống luật pháp Việt Nam đang trong quá trình hoàn thiện và sửa đổi. Để tạo ra hành lang pháp lý thuận lợi, bình đẳng giữa các thành phần kinh tế, đáp ứng các chuẩn mực, thông lệ quốc tế trong quá trình hội nhập, Quốc hội đã ban hành nhiều bộ luật, văn bản pháp luật mới. Hệ thống pháp luật, chính sách đang được xây dựng và thực thi theo hướng đồng bộ, nhất quán sẽ tạo nhiều điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp hoạt động bất động sản như Văn Phú – Invest nói riêng.
- » Để không bị lạc hậu với những đổi mới của hệ thống pháp luật, có thể gây ra ảnh hưởng tới công ty, Văn Phú – Invest luôn kịp thời nắm bắt sự thay đổi.
- » Để kiểm soát rủi ro về mặt pháp lý, bộ phận Pháp chế Công ty đã thường xuyên ban hành bản tin pháp luật, cập nhật, phân tích những thay đổi trong môi trường pháp lý liên quan đến hoạt động của Công ty, tham mưu kịp thời cho Ban điều hành để đưa ra những quyết định kinh doanh phù hợp.
- » Thông qua các hoạt động giám sát, kiểm toán và kiểm soát tuân thủ, Ban Kiểm soát nội bộ đã nhận diện các vấn đề chưa phù hợp trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và đưa ra các khuyến nghị tới các bộ phận có liên quan để khắc phục kịp thời. Các nội dung khuyến nghị trong Báo cáo kiểm toán/kiểm soát được theo dõi sát sao về tiến độ và kết quả khắc phục nhằm xử lý triệt để các vấn đề ảnh hưởng đến mục tiêu chung của toàn Công ty.

3. Rủi ro trong hoạt động triển khai dự án

- » Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị là nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án kéo dài, triển khai ở nhiều địa phương. Nhận thức rõ điều này, trước khi quyết định đầu tư, tổ nghiên cứu thị trường thực hiện nghiên cứu thị trường, thường xuyên cập nhật các thông tin trên thị trường, xu hướng người tiêu dùng từng sản phẩm, từng địa phương từ đó đưa ra những phân tích, đánh giá nhanh chóng, chính xác giúp Hội đồng Quản trị, Ban điều hành kịp thời điều chỉnh các phương án kinh doanh hợp lý, đảm bảo tối ưu lợi nhuận cho Công ty. Ngoài ra, khi triển khai các dự án mới, có giá trị đầu tư cao Công ty mời những đối tác nước ngoài uy tín, có thương hiệu trên thị trường để tư vấn thiết kế quy hoạch, sản phẩm và giá trị đầu tư để tối đa hóa hiệu quả của dự án, mang lại giá trị cho các khách hàng.
- » Ngoài việc cập nhật pháp lý chung của nhà nước như trên, bộ phận đầu tư, kinh doanh phối hợp bộ phận pháp chế nghiên cứu chính sách pháp lý riêng của từng địa phương, tham khảo các dự án đã triển khai để Công ty giảm thiểu rủi ro không thực hiện được dự án theo đúng tiến độ hoặc không hoàn thành kế hoạch kinh doanh nếu việc xin giấy phép triển khai dự án kéo dài hơn dự kiến.
- » Công ty xây dựng quy trình quản lý dự án đầu tư từ khi có ý tưởng đầu tư tới khi sản phẩm được bàn giao cho tới khách hàng. Việc tuân thủ quy trình quản lý dự án giúp dự án đạt đúng tiến độ, chất lượng cam kết với khách hàng, không bị vượt ngân sách dự kiến.

4. Rủi ro Tài chính

- » **Rủi ro lãi suất:** Với doanh nghiệp đang trong thời kỳ tăng trưởng, việc huy động nguồn vốn là nhu cầu cần thiết. Trong đó, vốn huy động từ vay nợ là một phần quan trọng trong tổng nguồn vốn. Chi phí sử dụng vốn cho các khoản vay ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Một sự thay đổi bất thường, đột ngột trong lãi suất có thể ảnh hưởng đến toàn bộ chi phí của doanh nghiệp. Nhận thức được tầm quan trọng của việc kiểm soát rủi ro lãi suất, trong ngắn hạn, định kỳ mỗi quý Ban Tài chính - Kế toán đánh giá tình hình thị trường vốn và tài chính để chủ động điều chỉnh danh mục tổng nợ vay và nghĩa vụ phải trả một cách hợp lý. Trước mỗi giao dịch có giá trị lớn, Ban Tài chính - Kế toán luôn tham vấn Ban Kiểm soát nội bộ và các chuyên gia Tài chính - Ngân hàng trong nước và quốc tế để đề xuất giải pháp quản trị rủi ro cần thiết.
- » **Rủi ro thanh khoản:** Với kinh nghiệm gần 20 năm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Văn Phú – Invest luôn đặt chữ tín và cam kết mạnh mẽ trong việc triển khai đúng tiến độ dự án, uy tín với những nhà thầu và nhà cung cấp, các khách hàng. Vì vậy, công ty luôn có sự chuẩn bị nguồn tài chính để sẵn sàng cho việc triển khai các dự án. Để kiểm soát và ngăn ngừa rủi ro thanh khoản, Công ty đã hoàn thiện và tuân thủ các Quy trình Quản lý Kế hoạch sản xuất kinh doanh; Xây dựng nguyên tắc quản lý dòng tiền, xác định các rủi ro kèm theo các kịch bản hoạt động để chủ động ứng phó; Xây dựng quy định rà soát, đánh giá định kỳ các khoản công nợ. Song song với xây dựng hoàn thiện hệ thống, Công ty chủ động quản lý dòng tiền; Kiểm soát kỳ hạn các hợp đồng tiền gửi, tiền vay; Lập kế hoạch dự phòng tài chính cho 3 năm tiếp theo. Do đó, Công ty luôn chủ động được kế hoạch về vốn và dòng tiền, đảm bảo cho hoạt động tài chính được thông suốt.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

I - THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Mã cổ phiếu: VPI

Giá trị vốn hoá thị trường	12.078 tỷ đồng
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	219.999.780 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	616.000 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do	219.383.780 cổ phiếu

2 - CƠ CẤU CỔ ĐÔNG:

Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Cổ đông sáng lập	55.027.775	25,01%
Trong nước	55.027.775	25,01%
Nước ngoài	-	0%
Cổ đông lớn	122.100.000	55,50%
Trong nước	122.100.000	55,50%
Nước ngoài	-	0%
Cổ đông khác	97.872.005	44,50%
Trong nước	96.544.348	43,89%
Nước ngoài	1.327.657	0,61%

Thông tin các cổ đông lớn (sở hữu 5% vốn cổ phần trở lên)

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tô Như Toàn	55.000.000	25,00%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings	51.562.500	23,44%
3	Tô Như Thắng	15.537.500	7,06%

3 - TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU: CÁC ĐỢT TĂNG VỐN CỔ PHẦN TRONG NĂM 2021

Thay đổi niêm yết chứng khoán vào tháng 12/2021, số lượng chứng khoán thay đổi niêm yết là

19.999.880 cổ phiếu

Lý do thay đổi niêm yết

Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với tỉ lệ chi trả cổ tức 10%

4 - HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ TRONG NĂM

- » Trong bối cảnh phức tạp của dịch bệnh Covid-19, Văn Phú – Invest cam kết duy trì kênh thông tin chính xác, kịp thời với cổ đông và nhà đầu tư, nhằm đảm bảo cổ đông được tiếp cận với các thông tin quan trọng về hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như đảm bảo tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc giải đáp thắc mắc của nhà đầu tư.
- » Do tình hình dịch bệnh Covid-19, năm qua bộ phận Quan hệ cổ đông thường xuyên tổ chức các cuộc trao đổi trực tuyến báo cáo trực tiếp hoạt động của Công ty để đảm bảo an toàn. Chỉ khi dịch bệnh không quá căng thẳng bộ phận Quan hệ cổ đông mới thực hiện đi gặp từng đối tác lớn như quý đầu tư, các tổ chức tài chính, Công ty chứng khoán.
- » Công ty chủ động cập nhật thông tin định kỳ và bất thường của Công ty, các thông tin luôn được đăng tải theo đúng quy định hiện hành trên Website chính thức của Văn Phú – Invest cũng như các kênh Công bố thông tin khác: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Ngoài ra, tóm tắt kết quả kinh doanh hàng quý, tài liệu thuyết trình dành cho Nhà đầu tư và các tài liệu cập nhật hoạt động của Công ty cũng được cập nhật đầy đủ định kỳ đến cho Cổ đông, Nhà đầu tư và Đối tác của Văn Phú – Invest. Các tài liệu Công bố thông tin của Công ty đều được đăng tải đầy đủ, đảm bảo Nhà đầu tư, đối tác đều cập nhật thông tin nhanh chóng, bình đẳng và chính xác. Từ đây, Cổ đông, Nhà đầu tư và Đối tác được cập nhật thông tin đầy đủ và kịp thời về định hướng phát triển, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình quản trị của doanh nghiệp, kế hoạch ứng phó với các diễn biến bất thường của tình hình dịch bệnh kéo dài, những biến động mạnh, khó lường của tình hình kinh tế - xã hội trong năm 2021.





THE TERRA AN HƯNG

Chương 05

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Công khai minh bạch	70
Bảo vệ môi trường	71
Phát triển nhân sự	72
Trách nhiệm xã hội	76

CÔNG KHAI MINH BẠCH



MINH BẠCH LÀ MỘT TRONG NĂM GIÁ TRỊ CỐT LÕI CỦA VĂN PHÚ - INVEST, DO ĐÓ ĐÂY LÀ MỘT TRONG NHỮNG YẾU TỐ ĐƯỢC VĂN PHÚ - INVEST COI TRỌNG ĐỂ CAO TRONG HOẠT ĐỘNG ĐIỀU HÀNH, KINH DOANH, GIÚP KHÁCH HÀNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ CÓ ĐƯỢC CÁI NHÌN TOÀN DIỆN VÀ CHÂN THỰC.

TÍNH MINH BẠCH CỦA VĂN PHÚ - INVEST ĐƯỢC THỂ HIỆN QUA NHIỀU PHƯƠNG DIỆN:

1. Đối với Cổ đông/ Nhà Đầu tư

- » Văn Phú - Invest cam kết luôn tuân thủ việc minh bạch trong việc công bố thông tin đến các cổ đông cũng như các bên có quyền lợi liên quan khác, đồng thời đề cao nguyên tắc tiếp cận dễ dàng, thông qua các kênh truyền thông đa dạng.
- » Đồng thời, Văn Phú - Invest cũng có bộ phận chuyên trách về quan hệ nhà đầu tư và cổ đông, sẵn sàng tiếp đón, giải đáp thắc mắc cũng như cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác. Thông tin được công bố bao gồm cả tiếng Việt và tiếng Anh để cổ đông và nhà đầu tư nước ngoài có thể nhanh chóng cập nhật thông tin. Các thông tin phi tài chính được Văn Phú - Invest công bố cập nhật thường xuyên: Báo cáo về trách nhiệm xã hội, báo cáo về môi trường...
- » Ngoài ra, Văn Phú - Invest luôn chủ động công bố tới các nhà đầu tư và khách hàng các thông tin doanh nghiệp thông qua website Công ty, ấn phẩm, các kênh truyền thông chủ quản và báo chí. Do đó, Văn Phú - Invest luôn có được niềm tin từ các nhà đầu tư và được đánh giá là một trong những mã cổ phiếu tốt trên thị trường.
- » Với việc coi trọng tính minh bạch, hình ảnh thương hiệu và uy tín của Văn Phú - Invest được nâng cao, tăng năng suất lao động, thu hút và duy trì quan hệ với các đối tác kinh doanh, giữ chân nguồn nhân sự chất lượng cao, tăng giá trị cho Công ty và giảm thiểu những rủi ro trong hoạt động kinh doanh.

2. Đối với khách hàng

- » Sự minh bạch được thể hiện rõ trong việc luôn cung cấp tình trạng thực tế về tiến độ và thông tin của dự án. Khẳng định uy tín của Văn Phú - Invest với khách hàng thông qua các cam kết: dự án có đầy đủ pháp lý, bàn giao đúng tiến độ, chất lượng sản phẩm cao, dịch vụ hậu mãi đảm bảo, luôn đồng hành cùng khách hàng, đặt lợi ích khách hàng lên hàng đầu.

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG



TRÊN HÀNH TRÌNH KIẾN TẠO CỦA MÌNH, VĂN PHÚ - INVEST LUÔN NỖ LỰC TẠO DỰNG LÊN NHỮNG ĐÔ THỊ XANH THÔNG MINH, NHỮNG CÔNG TRÌNH HIỆN ĐẠI ĐẲNG CẤP, DUY TRÌ KHÔNG GIAN SỐNG TRONG LÀNH, GẮN KẾT VỚI THIÊN NHIÊN, BIẾN MỖI NGÔI NHÀ KHÔNG CHỈ LÀ NƠI CHỖN ĐI VỀ CỦA CƯ DÂN MÀ CÒN LÀ NƠI MỖI NGƯỜI ĐƯỢC NÂNG NIU VÀ TÁI TẠO NĂNG LƯỢNG MỖI NGÀY.

Ngay từ khi thành lập, Văn Phú - Invest đã luôn đề cao vấn đề bảo vệ môi trường, phát triển bền vững, do đó Công ty luôn dành nhiều nguồn lực cho việc đầu tư, nghiên cứu, ứng dụng các thành tựu khoa học kỹ thuật mới nhất vào hoạt động sản xuất kinh doanh và điều hành doanh nghiệp cũng được quan tâm triển khai thực hiện.

Đối với các thiết kế nhà ở, Văn Phú - Invest đặc biệt chú trọng đến tác động môi trường, công năng sử dụng, tiện ích chung, sử dụng các nguyên vật liệu tự nhiên, có độ bền cao, an toàn, tiết kiệm năng lượng giúp tăng hiệu suất sử dụng, tăng độ bền với thời gian.

Minh chứng rõ nét nhất đó là dự án khách sạn và căn hộ dịch vụ Oakwood Residences Hà Nội cũng đạt chứng chỉ công trình xanh EGDE với khả năng tiết kiệm năng lượng tới 28%, tiết kiệm nước 42%, giảm năng lượng hàm chứa trong vật liệu 23%.

Với sự chuyên tâm trong mọi suy nghĩ và hành động, Văn Phú - Invest đem đến giá trị sống nhân văn và thiết thực cho khách hàng bằng thiết kế vượt trội trong không gian và môi trường sống. Mỗi sản phẩm được thiết kế ngoài tính năng sử dụng, chúng tôi còn tính đến các yếu tố văn hóa, môi trường và xã hội. Thông qua những nỗ lực đó, Văn Phú Invest mong muốn thúc đẩy sự phát triển của xã hội và chăm sóc cho thế hệ tương lai.

Bên cạnh việc sử dụng vật liệu xanh đạt chuẩn quốc tế, Văn Phú - Invest còn tập trung nhiều nguồn lực đầu tư cho thiết kế cảnh quan. Từng vườn cây, bồn hoa, tiểu cảnh được bố trí hợp lý và đan xen tại khu vực



HIỆU QUẢ NĂNG LƯỢNG 28%

HIỆU QUẢ SỬ DỤNG NƯỚC 42%

GIẢM PHÁT THẢI KHÍ NHÀ KÍNH TỪ VIỆC SỬ DỤNG VẬT LIỆU XÂY DỰNG 23%

trong và ngoài tòa nhà theo mặt đứng, nằm ngang, đường chéo giúp điều hòa không khí, ánh sáng và tạo nên môi trường vi khí hậu trong lành giúp cư dân có được cuộc sống tốt hơn, an toàn và khỏe mạnh hơn. Bên cạnh đó khả năng tiết kiệm nhiên liệu từ công trình xanh sẽ tiết giảm nhiều chi phí sinh hoạt liên quan đến việc tiêu hao năng lượng.

PHÁT TRIỂN NHÂN SỰ

TẠI VĂN PHÚ - INVEST, NHÂN LỰC CHÍNH LÀ TÀI SẢN QUÝ GIÁ, LÀ NỀN TẢNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CHO DOANH NGHIỆP. VÌ VẬY, VĂN PHÚ - INVEST LUÔN TẬP TRUNG VÀO PHÁT TRIỂN ĐỘI NGŨ NHÂN SỰ ĐỒNG BỘ VÀ TOÀN DIỆN. ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC VỀ NHÂN SỰ GẮN LIỀN VỚI CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN KINH DOANH, ĐÁP ỨNG MỤC TIÊU CỦA CÔNG TY TRONG TỪNG THỜI KỲ, LUÔN THÍCH ỨNG VỚI TỪNG XU THẾ, BỐI CẢNH CỦA NỀN KINH TẾ - XÃ HỘI.



CHIẾN LƯỢC VÀ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN NHÂN SỰ

Các nội dung trọng tâm để phát triển nhân sự bền vững bao gồm:

- » Phát triển nhân sự đủ về số lượng, đảm bảo về chất lượng, có năng lực, trình độ đáp ứng yêu cầu công việc cũng như khả năng thích ứng với các xu thế thay đổi và sự phát triển mạnh mẽ của thời đại công nghệ. Đội ngũ nhân lực có sự cân đối, hợp lý về cơ cấu độ tuổi, giới tính, trình độ để đảm bảo hài hòa về nguồn nhân lực và sẵn sàng đội ngũ nhân lực lãnh đạo kế cận.
- » Xây dựng đội ngũ nhân sự không chỉ giỏi chuyên môn mà còn có phẩm chất đạo đức, thái độ tích cực phù hợp với những giá trị văn hóa cốt lõi của Công ty. Con người Văn Phú - Invest được định hướng là con người “Chuyên tâm” trong suy nghĩ và hành động, lấy bộ quy tắc ứng xử riêng biệt của Văn Phú - Invest làm kim chỉ nam để làm việc và ứng xử với các mối quan hệ trong công việc.
- » Trọng tâm phát triển nhân sự là đẩy mạnh và nâng cao công tác đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực. Với các hình thức đào tạo đa dạng, phong phú, kết hợp đào tạo tại chỗ với hoạt động nâng cao năng lực kiến thức, kỹ năng cho các cấp lãnh đạo quản lý và cán bộ nhân viên nhằm nêu cao tinh thần học hỏi và phát huy sáng kiến, hiệu quả trong công việc.
- » Nhằm duy trì và phát triển môi trường làm việc giàu tính nhân văn, năng động và hiện đại. Văn Phú - Invest đảm bảo cho cán bộ nhân viên các chế độ và trang thiết bị đầy đủ để phục vụ công việc tốt nhất. Chính sách lương thưởng cho nhân viên ở Văn Phú - Invest luôn có tính cạnh tranh cao trên thị trường, có sự đánh giá công tâm dựa trên hiệu suất công việc và khuyến khích cán bộ nhân viên bằng nhiều đãi ngộ hấp dẫn như: thưởng hiệu suất năm, khen thưởng định kỳ, chính sách ưu đãi khi mua nhà tại các dự án của Công ty, chương trình ưu đãi khi sử dụng dịch vụ, tiện ích tại các khách sạn của Công ty. Đối với cán bộ nhân viên có năng lực nổi bật và thành tích xuất sắc trong công việc sẽ được tạo điều kiện tối đa để phát huy khả năng và thăng tiến trong nghề nghiệp.
- » Văn Phú - Invest đặc biệt chú trọng đến phát triển văn hóa doanh nghiệp, thường xuyên tổ chức các chương trình kết nối nội bộ, gắn kết các thành viên, xây dựng Văn Phú - Invest trở thành ngôi nhà thứ hai để cán bộ nhân viên yên tâm công tác. Năm 2021, do ảnh hưởng bởi tình hình dịch Covid-19, Công ty đã linh hoạt điều chỉnh, đa dạng các hình thức tổ chức hoạt động gắn kết trên toàn hệ thống như: chương trình kết nối quý, phát động phong trào thi đua “Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ - Kiến tạo thành công”, các sự kiện nội bộ nhân ngày 8/3, 20/10, Tết Trung thu, tổ chức cuộc thi “Khỏe để cán đích” với hình thức trực tuyến, duy trì các hoạt động văn nghệ, thể thao... góp phần nâng cao tinh thần đoàn kết cùng đồng sức đồng lòng xây dựng doanh nghiệp vững mạnh.

PHÁT TRIỂN NHÂN SỰ

NĂM 2021

Số lượng lao động và thu nhập trung bình

SỐ LƯỢNG NGƯỜI LAO ĐỘNG

243 NGƯỜI

THU NHẬP TRUNG BÌNH

29,6 TRIỆU ĐỒNG/NGƯỜI/THÁNG

CÁC CHÍNH SÁCH NGƯỜI LAO ĐỘNG

1. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

Công ty luôn quan tâm đến quyền lợi và chăm lo đời sống cho cán bộ nhân viên, đảm bảo mọi điều kiện làm việc tốt nhất nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn cũng như các chính sách phúc lợi, lương thưởng xứng đáng, công bằng với mức độ cống hiến.

Chế độ làm việc

8h/ngày, 5 ngày/tuần và được hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động về nghỉ lễ, nghỉ phép và các chế độ khác.

Điều kiện làm việc

Người lao động được làm việc trong văn phòng thiết kế chuyên nghiệp, hiện đại; Được bố trí đầy đủ trang thiết bị làm việc và tạo điều kiện hỗ trợ tối đa trong suốt quá trình làm việc. Cán bộ nhân viên được bố trí ăn trưa tại Công ty, tham gia các chương trình rèn luyện sức khỏe thông qua Câu lạc bộ tập Yoga miễn phí, các hoạt động thể thao ngoài trời và tại Công ty

Lương thưởng và bảo hiểm

Công ty luôn thực hiện đúng chính sách lương, thưởng, chế độ bảo hiểm theo quy định của Luật Lao động. Đồng thời có cơ chế trả lương linh hoạt, lương cố định kết hợp trả lương căn cứ vào năng lực và hiệu suất công việc (KPIs) của cán bộ nhân viên nhằm đáp ứng mức lương cạnh tranh trên thị trường và tạo điều kiện để cán bộ nhân viên gắn bó, phát triển.

Chính sách phúc lợi

Văn Phú – Invest đặc biệt quan tâm đến các chính sách phúc lợi và chăm lo mọi mặt đời sống của người lao động. Cán bộ nhân viên được mua nhà ở của Công ty với chính sách ưu đãi, được tham gia đầy đủ các chương trình du xuân, du lịch hè; chương trình chăm sóc sức khỏe toàn diện cho cán bộ nhân viên; các ngày Lễ tết, Trung thu, Quốc tế phụ nữ,... đều được động viên, hỗ trợ kịp thời. Chính sách thăm hỏi, ốm đau, hiếu hỉ được Công ty duy trì thường xuyên.



2. Các chương trình đào tạo phát triển

Văn Phú – Invest luôn quan tâm đến công tác đào tạo phát triển đội ngũ nhân lực. Việc huấn luyện, đào tạo trực tiếp trên công việc giúp cán bộ nhân viên đáp ứng khung năng lực theo vị trí công việc được duy trì thường xuyên. Đồng thời Công ty cũng liên tục tổ chức các khóa đào tạo nội bộ, nâng cao năng lực cho cán bộ nhân viên các cấp để đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty và xu hướng phát triển của thời đại. Bên cạnh đó, việc trẻ hóa nguồn nhân lực, khuyến khích hỗ trợ cán bộ nhân viên trẻ phát huy năng lực và tạo điều kiện để phát triển đội ngũ lãnh đạo kế cận là một trong những công tác được Công ty chú ý và dành nguồn lực thực hiện.

Hoạt động đào tạo được chia theo 2 nhóm cán bộ: nhóm cán bộ lãnh đạo, quản lý và nhóm cán bộ nhân viên để làm cơ sở cho các chương trình đào tạo được thiết kế chuyên biệt phù hợp theo nhóm đối tượng.

Năm 2021, Công ty đã tổ chức các chương trình đào tạo hội nhập cho cán bộ nhân viên mới, hàng chục chương trình đào tạo nội bộ nhằm hướng dẫn triển khai các quy trình, quy định, phần mềm nội bộ, chương trình nâng cao nghiệp vụ, kỹ năng, đào tạo nội bộ chứng chỉ công trình xanh,... Năm 2022, các chương trình đào tạo theo định hướng được tổ chức linh hoạt với các hình thức khác nhau, đặc biệt trọng tâm là xây dựng đội ngũ giảng viên nội bộ nhằm phát huy năng lực huấn luyện, đào tạo của các Lãnh đạo/quản lý cũng như những nhân sự có năng lực chuyên môn tốt, xây dựng văn hóa học tập để khuyến khích, phát triển cán bộ nhân viên không ngừng nâng cao năng lực, đáp ứng và thích ứng cao trong bối cảnh mới.

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

TRIẾT LÝ KINH DOANH “CHIA SẺ LỢI NHUẬN VỚI CỘNG ĐỒNG” VÀ GIÁ TRỊ CỐT LÕI “CHO ĐI LÀ NHẬN LẠI”

Năm 2021, đại dịch Covid-19 bùng phát trở lại với những diễn biến phức tạp và để lại hậu quả cực kỳ nghiêm trọng. Đứng trước hoàn cảnh đó, Văn Phú – Invest đã và đang ra sức cùng cả nước phòng chống dịch; chủ động, linh hoạt triển khai các phương thức đảm bảo an toàn cho cán bộ nhân viên và nỗ lực duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh.

Với triết lý kinh doanh “Chia sẻ lợi nhuận với cộng đồng” và giá trị cốt lõi “Cho đi là nhận lại”, bên cạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh, Văn Phú – Invest luôn hưởng ứng và đồng hành cùng các chương trình vận động lớn của Đảng, Nhà nước, Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; đóng góp, ủng hộ các quỹ: Quỹ Vì người nghèo, Quỹ Đền ơn đáp nghĩa, Quỹ Khuyến học, khuyến tài, Quỹ Vì nạn nhân chất độc da cam, ủng hộ khắc phục hậu quả thiên tai; đóng góp tiền của, vật liệu xây dựng để thi công các công trình nông thôn mới; tu bổ, xây dựng các công trình tâm linh trên thành phố Hà Nội và một số tỉnh thành khác trong cả nước.



Dự án Đền thờ các Vua Hùng tại Thành phố Cần Thơ là công trình xã hội hoá thể hiện lòng biết ơn của dân tộc đối với nguồn cội, được Văn Phú – Invest thành kính dành tâm huyết triển khai xây dựng. Đền thờ các vua Hùng đã được Văn Phú – Invest xây dựng và hoàn thành sau thời gian đầu tư nghiên cứu nét truyền thống trong kiến trúc và văn hoá dân tộc, giúp công trình vừa là điểm đến du lịch tâm linh, vừa là khu du lịch văn hóa quan trọng của địa phương và các tỉnh khu vực phía Nam của Tổ quốc.



Ngoài ra, Văn Phú – Invest đã ủng hộ 5 tỉ đồng vào Quỹ vắc xin phòng chống Covid-19, chung tay cùng các cá nhân, tổ chức và cộng đồng giúp người dân nhanh chóng được tiếp cận vắc xin. Không chỉ vậy, đối với các tỉnh lân cận, Văn Phú – Invest cũng đóng góp kinh phí hỗ trợ công tác phòng, chống dịch: Ủng hộ tỉnh Bắc Giang 2 tỉ đồng; tặng 108 chiếc giường inox, tương đương với số tiền 200 triệu đồng hỗ trợ cho nơi cách ly y tế tập trung trên địa bàn huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội; tài trợ 30.000 bộ xét nghiệm nhanh kháng nguyên Covid-19 cho thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.



DỰ ÁN LỘC BÌNH

Chương 06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chung	80
Báo cáo của Người đại diện theo pháp luật	81
Báo cáo Kiểm toán Độc lập	82
Bảng cân đối Kế toán Hợp nhất	84
Báo cáo Kết quả Hoạt động Kinh doanh Hợp nhất	88
Báo cáo Lưu chuyển Tiền tệ Hợp nhất	90
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	92

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2021
	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 6 năm 2021
		Miễn 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	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các Công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con 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 hợp nhất; và
- » Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con, 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 các công ty con 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 hợp nhất 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 hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP



KÍNH GỬI: CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") và các Công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các Công ty con") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

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

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM



Trần Phú Sơn

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0637-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

Lê Tuấn Trung

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5095-2019-004-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.773.335.278.465	5.793.508.290.074
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.122.725.842.399	1.030.551.891.905
111	1. Tiền		128.195.609.814	541.021.395.849
112	2. Các khoản tương đương tiền		994.530.232.585	489.530.496.056
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	4.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	4.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.112.436.176.148	2.743.285.350.525
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	380.551.032.019	1.062.454.302.910
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	321.775.217.751	333.348.711.578
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	476.500.000.000	593.772.328.767
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	964.030.667.735	771.962.533.159
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(30.420.741.357)	(18.252.525.889)
140	IV. Hàng tồn kho	10	3.442.824.822.548	1.803.209.172.020
141	1. Hàng tồn kho		3.456.060.429.744	1.803.462.117.348
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.235.607.196)	(252.945.328)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		95.348.437.370	212.461.875.624
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	58.026.755.379	200.120.074.585
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	35.061.958.899	12.077.996.262
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	2.259.723.092	263.804.777
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.062.148.422.203	3.910.025.543.691
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		483.549.760.765	1.708.568.275.481
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	483.549.760.765	1.708.568.275.481

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
220	II. Tài sản cố định		581.116.982.486	592.298.369.920
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	575.079.682.849	587.477.023.131
222	Nguyên giá		621.610.712.846	615.759.235.997
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(46.531.029.997)	(28.282.212.866)
227	2. Tài sản cố định vô hình		6.037.299.637	4.821.346.789
228	Nguyên giá		7.315.849.491	5.505.499.491
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.278.549.854)	(684.152.702)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	12	359.670.496.122	423.209.858.809
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.1	-	89.566.122.396
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.2	359.670.496.122	333.643.736.413
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		1.475.585.459.675	982.560.562.056
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	14.1	1.455.459.186.801	965.360.562.056
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	17.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.2	20.126.272.874	200.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		162.225.723.155	203.388.477.425
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	159.448.549.329	202.061.871.927
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	2.777.173.826	1.326.605.498
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.835.483.700.668	9.703.533.833.765

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.441.039.128.685	6.745.309.358.118
310	I. Nợ ngắn hạn		3.564.678.539.598	4.097.496.070.262
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	344.264.367.455	292.906.773.789
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	623.229.788.682	1.713.379.477.818
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	29.978.338.839	149.944.129.198
314	4. Phải trả người lao động		14.186.856.103	17.381.250.552
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	437.624.961.509	428.973.326.437
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.283.926.117	2.419.620.186
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	277.595.213.368	180.161.139.926
320	8. Vay ngắn hạn	20	1.794.476.058.596	1.272.254.668.888
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.039.028.929	40.075.683.468
330	II. Nợ dài hạn		2.876.360.589.087	2.647.813.287.856
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		9.250.640.700	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	897.793.517.865	879.615.033.227
338	3. Vay dài hạn	20	1.356.459.758.667	1.764.608.029.283
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	21	602.524.172.261	-
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	6.742.274.248	-
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		3.590.225.346	3.590.225.346
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.394.444.571.983	2.958.224.475.647
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	3.394.444.571.983	2.958.224.475.647
411	1. Vốn cổ phần		2.199.997.800.000	1.999.999.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.199.997.800.000	1.999.999.000.000
413	2. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	21	90.496.534.831	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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		878.794.718.679	735.366.093.186
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		528.926.437.742	434.444.063.516
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		349.868.280.937	300.922.029.670
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		202.388.728.864	200.092.592.852
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.835.483.700.668	9.703.533.833.765



Vũ Hoàng Sâm
Người lập

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2022



Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.666.099.233.796	2.171.215.180.594
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(55.502.956.125)	(6.216.267.292)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.610.596.277.671	2.164.998.913.302
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.968.678.565.580)	(1.481.688.831.813)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		641.917.712.091	683.310.081.489
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	121.115.343.820	107.076.767.708
22	7. Chi phí tài chính	25	(114.448.023.256)	(212.295.313.732)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(103.911.543.417)	(204.671.567.242)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		20.558.940.241	7.175.117.135
25	9. Chi phí bán hàng	26	(158.161.411.974)	(78.056.460.972)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(127.036.446.764)	(122.674.187.228)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		383.946.114.158	384.536.004.400
31	12. Thu nhập khác	27	11.943.418.228	4.549.214.108
32	13. Chi phí khác		(3.632.494.834)	(2.045.065.436)
40	14. Lợi nhuận khác		8.310.923.394	2.504.148.672

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		392.257.037.552	387.040.153.072
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(42.815.367.744)	(80.630.296.618)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	(5.291.705.920)	393.925.878
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		344.149.963.888	306.803.782.332
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		348.132.041.356	300.922.029.670
62	20. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(3.982.077.468)	5.881.752.662
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	1.582	1.368



Vũ Hoàng Sâm

Người lập

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2022



Trần Mỹ Yến

Kế toán trưởng



Tô Như Toàn

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		392.257.037.552	387.040.153.072
Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		20.167.132.786	22.289.233.809
03	Các khoản dự phòng		25.150.877.336	6.776.684.837
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(98.392.974.515)	(115.901.261.302)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)		114.222.193.949	209.219.625.749
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		453.404.267.108	509.424.436.165
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		448.410.869.178	(474.605.561.140)
10	Giảm hàng tồn kho		561.503.233.095	358.284.651.554
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(861.278.195.272)	1.835.756.550.408
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		169.175.944.311	(121.477.759.084)
14	Tiền lãi vay đã trả		(132.791.545.578)	(265.506.024.176)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(99.140.486.839)	(132.110.169.306)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		539.284.086.003	1.709.766.124.421
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(89.814.992.119)	(304.649.141.564)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		377.272.727	1.505.318.182
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(42.926.272.874)	(432.900.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		144.272.328.767	211.762.603.806
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.361.282.148.560)	(45.940.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		51.309.481.704	213.020.835.283
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		86.924.456.519	32.106.515.465
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.211.139.873.836)	(325.093.868.828)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)		-	225.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	33	2.107.055.488.646	1.690.998.111.739
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.343.025.750.319)	(2.920.618.874.044)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		764.029.738.327	(1.004.620.762.305)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		92.173.950.494	380.051.493.288
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.030.551.891.905	650.500.398.617
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.122.725.842.399	1.030.551.891.905



Vũ Hoàng Sâm

Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022



Trần Mỹ Yến

Kế toán trưởng



Tô Như Toàn

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

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 Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (trước đây là Công ty Cổ phần Văn Phú Homes)	62,64% (**)	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (TIẾP THEO)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
6	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên	100%	100%	Lô 7 Khu đô thị An Cựu City, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
8	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	54,95%	70%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	100%	100%	Thôn 3, Xã Quảng Hùng, Thành phố Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá	Kinh doanh bất động sản

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

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

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 14.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (TIẾP THEO)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua/ngày thành lập, là ngày Công ty mẹ và các công ty con nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty mẹ và các công ty con thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và các công ty con và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, 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 trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính 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 hợp nhất 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 và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.5 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 và các công ty con 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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 - 7 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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.8 Chi phí trả trước (tiếp theo)

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 công ty con và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ 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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 12 tháng. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.10 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Công ty và các công ty con mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Công ty và các công ty con sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.11 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty và các công ty con. Thông thường, Công ty và các công ty con được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.11 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.11 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

3.13 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty và các công ty con ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty và các công ty con cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Dự phòng chi phí bảo hành

Công ty và các công ty con ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản và hàng hóa đã bán trong quá khứ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.15 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.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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, các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty và các công ty con trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con hoặc bù đắp các tổn thất tài chính của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất.

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 và các công ty con được xác lập.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi trực tiếp 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 năm 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 hợp nhất.

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; và
- » Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty và các công ty con 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.18 Thuế (tiếp theo)

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 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 năm 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 năm 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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.

3.19 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.19 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con 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 các công ty con 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 cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG, GÓP VỐN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Mua Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn

Trong tháng 4 năm 2021, Công ty đã nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn (“Công ty Hùng Sơn”) từ một đối tác doanh nghiệp với giá phí là 455 tỷ VND. Sau giao dịch này Công ty Hùng Sơn trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của Công ty Hùng Sơn là đầu tư vào Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn tại xã Quảng Hùng và xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giao dịch này là giao dịch mua nhóm các tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Trên cơ sở đó, giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua.

Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM (trước đây là Công ty TNHH Văn Phú – CGM)

Trong tháng 4 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM (trước đây là Công ty TNHH Văn Phú – CGM) (“Công ty CGM”). Sau đó, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này cho một số đối tác cá nhân với giá phí là 40 tỷ VND và ghi nhận khoản lãi từ giao dịch này trên chỉ tiêu “Doanh thu từ hoạt động tài chính” của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giải thể Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú – Phạm Hùng

Trong tháng 12 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua chủ trương giải thể Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú – Phạm Hùng. Sau đó, Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú – Phạm Hùng đã hoàn tất thủ tục giải thể công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG, GÓP VỐN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (TIẾP THEO)

Chuyển nhượng một số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1

Trong tháng 11 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua chủ trương chuyển nhượng một số cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1 cho một đối tác cá nhân. Sau đó, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 767.500 cổ phần phổ thông, tương đương 5% của vốn cổ phần của công ty con này với giá trị chuyển nhượng là 9,2 tỷ VND. Lãi từ giao dịch này với giá trị 1,535 tỷ VND được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Góp vốn bổ sung vào Công ty TNHH An Biên Golf and Resort (“Công ty An Biên”)

Trong tháng 11 năm 2021, Hội đồng Thành viên Công ty An Biên quyết định tăng vốn điều lệ của Công ty An Biên từ 170 tỷ VND lên 413 tỷ VND và thay đổi cơ cấu thành viên góp vốn. Theo đó, Công ty và Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn đã góp bổ sung vốn vào Công ty An Biên với giá trị lần lượt là 24,3 tỷ VND và 161,1 tỷ VND. Sau các giao dịch này, tỷ lệ vốn góp của Công ty và các công ty con tại Công ty An Biên tăng lên 49% và Công ty An Biên đã trở thành công ty liên kết của Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	18.128.715.932	57.587.012.050
Tiền gửi ngân hàng	110.066.893.882	483.434.383.799
Các khoản tương đương tiền (*)	994.530.232.585	489.530.496.056
TỔNG CỘNG	1.122.725.842.399	1.030.551.891.905

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,3%/năm đến 3,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 2,4%/năm đến 5%/năm). Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (*)	359.028.208.908	626.453.539.733
» Khách hàng tổ chức	84.608.448.880	54.624.450.000
» Các khách hàng khác	274.419.760.028	571.829.089.733

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (TIẾP THEO)

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu UBND Thành phố Hồ Chí Minh tại 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	-	372.195.877.627
Phải thu từ hoạt động khác	21.522.823.111	63.804.885.550
TỔNG CỘNG	380.551.032.019	1.062.454.302.910
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	1.013.577.742
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	380.402.874.381	1.061.440.725.168
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(29.421.028.757)	(18.252.525.889)

(*) Việc sử dụng các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và khoản trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 20.

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	321.775.217.751	333.348.711.578
- Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng CGM	205.777.934.127	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	74.955.420.500	74.955.420.500
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	1.107.166.058	36.286.526.834
- Công ty Cổ phần Hawee Cơ điện	-	14.398.953.063
Các nhà cung cấp khác	39.934.697.066	207.707.811.181
TỔNG CỘNG	321.775.217.751	333.348.711.578
Dự phòng trả trước khó đòi	(999.712.600)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

Bên đi vay	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH REQ(*)	388.500.000.000	-	458.000.000.000	-
Ông Nguyễn Đăng Sơn(*)	35.500.000.000	-	68.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị An Thịnh(*)	10.000.000.000	-	47.772.328.767	-
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ(*)	19.500.000.000	-	19.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ DLH Lan Hạ(**)	23.000.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	476.500.000.000	-	593.772.328.767	-

(*) Các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 sẽ đáo hạn tại tháng 12 năm 2022, hưởng lãi suất từ 7%/năm - 12,5%/năm và có tài sản đảm bảo.

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

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tạm ứng để phục vụ phát triển các dự án	581.119.042.258	-	320.903.080.267	-
Ứng vốn bồi thường và giải phóng mặt bằng	135.264.511.571	-	-	-
Dự thu lãi cho vay, tiền gửi	86.452.058.540	-	105.902.256.287	-
Tạm ứng mua cổ phần	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	45.379.547.320	-	275.955.420	-
Tạm ứng cho nhân viên khác	30.840.474.124	-	49.526.614.188	-
Đặt cọc thực hiện hợp đồng	13.561.643.836	-	232.000.000.000	-
Phải thu khác	21.413.390.086	-	13.354.626.997	-
TỔNG CỘNG	964.030.667.735	-	771.962.533.159	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

8. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dài hạn				
Ứng vốn bồi thường và giải phóng mặt bằng	21.202.291.240	-	1.195.595.518.593	-
Đặt cọc hợp tác đầu tư	452.617.690.000	-	460.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-	45.029.591.900	-
Phải thu dài hạn khác	9.729.779.525	-	7.943.164.988	-
TỔNG CỘNG	483.549.760.765	-	1.708.568.275.481	-
Trong đó:				
Phải thu dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	452.617.690.000	-	-	-
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	30.932.070.765	-	1.708.568.275.481	-

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	-
Khách hàng cá nhân số 1	-	-	21.500.000.000	17.337.500.000
Khách hàng cá nhân số 3	26.546.350.000	15.485.325.500	-	-
Khách hàng cá nhân số 4	13.500.000.000	5.747.500.000	-	-
Các đối tượng khác	1.607.216.857	-	80.976.604.257	76.886.578.368
TỔNG CỘNG	51.653.566.857	21.232.825.500	112.476.604.257	94.224.078.368

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.604.207.662.218	(12.982.661.868)	1.293.588.852.787	-
Bất động sản hoàn thành (**)	850.970.375.716	(252.945.328)	508.872.382.514	(252.945.328)
Nguyên vật liệu	160.278.894	-	50.627.642	-
Công cụ, dụng cụ	722.112.916	-	656.956.065	-
Hàng hóa	-	-	293.298.340	-
TỔNG CỘNG	3.456.060.429.744	(13.235.607.196)	1.803.462.117.348	(252.945.328)

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	1.819.012.304.243	-
Dự án Hùng Sơn – Thanh Hóa (ii)	551.263.007.113	-
Dự án The Terra An Hưng	-	1.212.841.103.288
Các dự án khác	233.932.350.862	80.747.749.499
TỔNG CỘNG	2.604.207.662.218	1.293.588.852.787

(**) Chi tiết bất động sản hoàn thành:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The Terra An Hưng (iii)	769.572.423.491	-
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	50.295.125.400	434.221.281.505
Dự án The Terra Hào Nam	31.102.826.825	74.651.101.009
TỔNG CỘNG	850.970.375.716	508.872.382.514

(i) 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 được thực hiện theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao (“Hợp đồng BT”) giữa UBND thành phố Hồ Chí Minh với liên danh các nhà đầu tư. Theo Hợp đồng BT này, UBND thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm bàn giao một số khu đất Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á để thanh toán giá trị Hợp đồng BT, và Công ty đang làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được nhận bàn giao các khu đất này;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

10. HÀNG TỒN KHO (TIẾP THEO)

(ii) Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn tại xã Quảng Hùng và xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

(iii) 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 phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

Việc sử dụng hàng tồn kho làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 20.

11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 115,8 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 145 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

12. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

12.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (i)	-	89.566.122.396
TỔNG CỘNG	-	89.566.122.396

(i) Chi phí phát triển Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, chung cư, biệt thự cao cấp bán và cho thuê, khách sạn 5 sao và khu ẩm thực chợ đêm tại xã Thủy Đường và xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Trong năm 2021, Công ty đã phân loại chi phí thuộc dự án này sang khoản mục hàng tồn kho do Công ty dự định sẽ triển khai dự án này trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh.

12.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa	-	134.076.022.948
Dự án Grandeur Palace – Mỹ Đình	65.460.456.110	59.530.196.581
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	85.607.257.672	54.809.192.570
Dự án Cồn Khương – Cần Thơ	125.990.249.498	13.764.535.061
Các dự án khác	82.612.532.842	71.463.789.253
TỔNG CỘNG	359.670.496.122	333.643.736.413

Việc sử dụng tài sản xây dựng cơ bản dở dang làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các Công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

13. 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 văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	580.180.516.407	5.469.853.015	17.392.381.470	3.379.174.360	9.337.310.745	615.759.235.997
- Mua trong năm	-	-	8.140.280.000	236.252.728	60.000.000	8.436.532.728
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.528.555.879)	-	(56.500.000)	(2.585.055.879)
Số cuối năm	580.180.516.407	5.469.853.015	23.004.105.591	3.615.427.088	9.340.810.745	621.610.712.846
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	-	1.338.805.385	49.080.000	1.387.885.385
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	13.713.357.658	903.896.787	9.677.541.945	2.257.377.472	1.730.039.004	28.282.212.866
- Khấu hao trong năm	12.947.820.780	779.964.967	3.697.600.323	720.474.829	1.426.874.736	19.572.735.635
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.304.849.759)	-	(19.068.745)	(1.323.918.504)
Số cuối năm	26.661.178.438	1.683.861.754	12.070.292.509	2.977.852.301	3.137.844.995	46.531.029.997
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	566.467.158.749	4.565.956.228	7.714.839.525	1.121.796.888	7.607.271.741	587.477.023.131
Số cuối năm	553.519.337.969	3.785.991.261	10.933.813.082	637.574.787	6.202.965.750	575.079.682.849

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

14.1 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 công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			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, Phường Phù Chẩn, Thành phố Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, đường Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	50,00	50,00	50,24	50,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú)	V11-A09, Lô đất TTDV01, Khu đô thị mới An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	-	-	43,90	36,00
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Cổn Khương)	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 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 Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	30,60	30,60	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Số 285 Nguyễn Du, Phường Nghĩa Chánh, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty TNHH An Biên Golf and Resort	Số 25B, phố Hải Hà, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	10	10
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	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

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

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết này như sau:

Đơn vị tính: VND

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Phú (iii)	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (i)	Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (ii)	Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Công ty TNHH An Biên Golf and Resort	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:											
Số đầu năm	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	52.402.886.097	2.160.000.000	370.673.708.408	-	-	27.440.000.000	-	928.246.897.680
- Thoái vốn	-	-	-	-	(2.160.000.000)	-	-	-	-	-	(2.160.000.000)
- Góp vốn/mua mới trong năm	-	-	-	2.160.000.000	-	-	191.250.000.000	76.500.000.000	-	202.370.000.000	472.280.000.000
Số cuối năm	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	54.562.886.097	-	370.673.708.408	191.250.000.000	76.500.000.000	27.440.000.000	202.370.000.000	1.398.366.897.680
Phần chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:											
Số đầu năm	(1.094.705.700)	44.882.638.777	(4.509.071.504)	-	(2.160.000.000)	-	-	-	(5.197.197)	-	37.113.664.376
- Thay đổi do thoái vốn	-	-	-	-	2.160.000.000	-	-	-	-	-	2.160.000.000
- Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	328.762.427	15.182.229.188	(441.870.339)	-	-	6.193.729.913	(604.069.934)	(95.245.714)	(4.595.435)	-	20.558.940.106
- Giảm khác	-	(2.740.315.361)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.740.315.361)
Số cuối năm	(765.943.273)	57.324.552.604	(4.950.941.843)	-	-	6.193.729.913	(604.069.934)	(95.245.714)	(9.792.632)	-	57.092.289.121
Giá trị còn lại											
Số đầu năm	276.911.694.300	208.669.038.777	29.268.431.671	52.402.886.097	-	370.673.708.408	-	-	27.434.802.803	-	965.360.562.056
Số cuối năm	277.240.456.727	221.110.952.604	28.826.561.332	54.562.886.097	-	376.867.438.321	190.645.930.066	76.404.754.286	27.430.207.368	202.370.000.000	1.455.459.186.801

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

14.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng các dự án bất động sản	48.565.173.029	175.128.715.678
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	6.507.133.149	21.286.492.739
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	703.346.362	216.656.087
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.251.102.839	3.488.210.081
TỔNG CỘNG	58.026.755.379	200.120.074.585
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	98.026.981.597	121.832.671.225
Chi phí trả trước tiền thuê mặt bằng Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	47.216.206.234	50.388.913.738
Chi phí cải tạo văn phòng tại số 104 Thái Thịnh	10.431.168.361	19.621.495.955
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	599.354.804	2.020.250.555
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.174.838.333	8.198.540.454
TỔNG CỘNG	159.448.549.329	202.061.871.927

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	175.156.469.099	-
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	97.341.059.607	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (TIẾP THEO)

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
- Các nhà cung cấp khác	71.766.838.749	287.048.809.465
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	5.857.964.324
TỔNG CỘNG	344.264.367.455	292.906.773.789

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The Terra An Hưng	589.198.986.633	1.655.700.689.175
Các dự án khác	34.030.802.049	57.678.788.643
TỔNG CỘNG	623.229.788.682	1.713.379.477.818

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã bù trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	12.077.996.262	165.805.966.050	(142.822.003.413)	35.061.958.899
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.770.412.499	-	1.770.412.499
Các loại thuế khác	263.804.777	325.480.122	(99.974.306)	489.310.593
TỔNG CỘNG	12.341.801.039	167.901.858.671	(142.921.977.719)	37.321.681.991
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	97.495.449.454	30.266.500.047	(99.140.486.839)	28.621.462.662
Thuế giá trị gia tăng	51.471.291.610	31.214.860.950	(82.087.646.141)	598.506.419
Thuế thu nhập cá nhân	917.066.725	10.353.941.027	(10.512.637.994)	758.369.758
Các loại thuế khác	60.321.409	1.282.954.935	(1.343.276.344)	-
TỔNG CỘNG	149.944.129.198	73.118.256.959	(193.084.047.318)	29.978.338.839

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án The Terra An Hưng	115.182.880.706	66.535.790.140
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	42.004.004.184	157.050.596.986
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	99.950.641.403	99.987.292.868
Chi phí lãi vay phải trả	143.026.932.061	60.423.779.373
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 trích trước khác	34.464.993.841	39.607.030.121
TỔNG CỘNG	437.624.961.509	428.973.326.437

19. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (i)	74.000.000.000	74.000.000.000
Phải trả về giá trị tài sản trên đất cho Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (ii)	43.098.104.400	43.098.104.400
Kinh phí bảo trì (vi)	81.893.821.471	26.336.697.151
Phải trả ngắn hạn khác	69.951.987.476	35.066.653.739
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	8.651.300.021	1.659.684.636
TỔNG CỘNG	277.595.213.368	180.161.139.926
Dài hạn		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư dự án khu đô thị Cổn Khương (iii)	625.000.000.000	625.000.000.000
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iv)	129.531.937.398	118.696.962.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

19. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn huy động thực hiện dự án (v)	121.508.335.893	94.514.276.778
Phải trả khác	8.072.555.161	27.814.980.226
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	13.680.689.413	13.588.813.923
TỔNG CỘNG	897.793.517.865	879.615.033.227

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một khu đất tại thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái với Công ty TNHH Joming.

(ii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoản phải trả cho Bộ Y tế đối với giá trị tài sản trên đất của Trường Đại học Y tế Công cộng liên quan đến dự án Grandeur Palace Giảng Võ.

(iii) 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 Cổn 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.

(iv) 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 và Dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp quốc lộ 1 - đoạn Hà Nội - Bắc Giang. Theo các hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty thay mặt các bên góp vốn thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan tới việc thực hiện dự án và cam kết chia lãi cho các đối tác theo tỷ lệ góp vốn.

(v) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là các khoản vốn huy động từ 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.

(vi) Khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Grandeur Palace Giảng Võ và Dự án Terra An Hưng sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các tài khoản tiền gửi ngân hàng và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

20. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	656.546.072.961	656.546.072.961	296.174.758.935	(827.571.074.358)	125.149.757.538	125.149.757.538
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 20.3)	34.900.000.000	34.900.000.000	49.411.010.000	-	84.311.010.000	84.311.010.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.2)	381.118.418.342	381.118.418.342	817.984.322.109	(90.151.657.728)	1.108.951.082.723	1.108.951.082.723
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.4)	199.690.177.585	199.690.177.585	577.466.530.750	(301.092.500.000)	476.064.208.335	476.064.208.335
	1.272.254.668.888	1.272.254.668.888	1.741.036.621.794	(1.218.815.232.086)	1.794.476.058.596	1.794.476.058.596
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	1.292.195.978.570	1.292.195.978.570	676.764.181.678	(1.034.701.911.288)	934.258.248.960	934.258.248.960
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 20.4)	472.412.050.713	472.412.050.713	434.748.918.798	(484.959.459.804)	422.201.509.707	422.201.509.707
	1.764.608.029.283	1.764.608.029.283	1.111.513.100.476	(1.519.661.371.092)	1.356.459.758.667	1.356.459.758.667
TỔNG CỘNG	3.036.862.698.171	3.036.862.698.171	2.852.549.722.270	(2.738.476.603.178)	3.150.935.817.263	3.150.935.817.263

20.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long	84.978.819.506	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là từ 8,2%/năm - 8,5%/năm.	(i)
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long	32.399.109.810	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là 8,2%/năm.	(i)
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long	7.771.828.222	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 9 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là 8,2%/năm.	(i), (ii)
TỔNG CỘNG	125.149.757.538			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

20. VAY (TIẾP THEO)

20.1 Vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)

(i) Tài sản đảm bảo bao gồm:

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

(ii) Quyền đòi nợ từ các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2 và khách hàng; và các khoản lợi ích thu được từ kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại số 83 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

20.2 Vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (*)	824.863.391.340	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 8 năm 2020 đến tháng 8 năm 2022.	Lãi suất đang áp dụng là từ 9,1%/năm - 9,5%/năm.	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	824.863.391.340			
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (**)	541.581.758.665	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 11 năm 2021 đến tháng 11 năm 2023.	Lãi suất đang áp dụng là từ 10,3%/năm - 10,8%/năm.	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	279.103.231.831			
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long	205.025.942.203	Gốc được thanh toán hàng quý tại từng khế ước sau thời gian ân hạn gốc kéo dài tới tháng 3 năm 2023. Lãi được thanh toán hàng quý.	Lãi suất đang áp dụng là từ 9,8%/năm - 10,5%/năm.	(i),(iv)
Ngân hàng TMCP Quân Đội - chi nhánh Điện Biên Phủ	466.717.589.179	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 4 năm 2037. Lãi thanh toán 3 tháng 1 lần.	Lãi suất năm đầu tiên là 9%/năm. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của bên cho vay cộng biên độ tối thiểu 3%/năm	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	4.984.459.552			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

20.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	5.020.650.296	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 12 năm 2025. Lãi thanh toán hàng tháng.	11%/năm	(vi)
TỔNG CỘNG	2.043.209.331.683			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.108.951.082.723			
Vay dài hạn	934.258.248.960			

(*) Theo thông báo số 78/2022/CV-IVBTL của Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long vào ngày 7 tháng 3 năm 2022 và theo thông báo số 172/TB-TTH-KH của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm vào ngày 7 tháng 3 năm 2022, khoản cho vay hợp vốn của hai ngân hàng của Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái được cơ cấu lại ngày đến hạn trả gốc thêm 18 tháng kể từ ngày cuối cùng của thời hạn cho vay (ngày đến hạn tháng 2 năm 2024).

(**) Theo thông báo số 78/2022/CV-IVBTL của Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long vào ngày 7 tháng 3 năm 2022, các khoản vay trung hạn của Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái được cơ cấu thời hạn trả nợ gốc thêm 24 tháng kể từ ngày cuối cùng của thời hạn cho vay (ngày đến hạn tháng 11 năm 2025).

(i) Cùng tài sản đảm bảo như trình bày trong phần (i) Thuyết minh số 20.1.

(iii) Đảm bảo bằng quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao số 6827/HĐ-UBND ký giữa UBND TP. Hồ Chí Minh và Liên danh Nhà đầu tư 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", bao gồm toàn bộ các quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai được dùng để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao này, và phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái.

(iv) Toàn bộ lợi tức thu được từ việc kinh doanh khai thác giá trị quyền sử dụng đất (165.106,9 m²) và tài sản gắn liền với đất thuộc diện tích 284.090 m² thuộc Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn.

(v) Tài sản đảm bảo bao gồm:

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

(vi) Tài sản đảm bảo bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

20. VAY (TIẾP THEO)

20.3 Vay ngắn hạn đối tượng khác

Khoản vay ngắn hạn từ các đối tác theo hình thức tín chấp gồm các khoản vay với lãi suất 8,5%/năm - 9,75%/năm, gốc và lãi đáo hạn vào tháng 8 và tháng 12 năm 2022.

20.4 Trái phiếu phát hành

Bên tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất áp dụng năm nay	Tài sản 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	196.392.586.680	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%/năm	13.750.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	225.808.923.027	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%/năm	(vii)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	197.794.650.685	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2022. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%/năm	14.875.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	99.362.708.334	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 11 năm 2022. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%/năm	7.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
TỔNG CỘNG	898.265.718.042			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	476.064.208.335			
Trái phiếu dài hạn	422.201.509.707			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

21. 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 hợp đồng đặt mua trái phiếu.

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

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	690.000.000.000
Chi phí phát hành	(1.302.228.818)
Cấu phần vốn chủ sở hữu	(90.496.534.831)
Cấu phần nợ gốc ghi nhận ban đầu	598.201.236.351
Cộng: Giá trị lũy kế chi phí lãi vay và chi phí phát hành	
Số đầu năm	-
Số phân bổ trong năm	4.322.935.910
Số cuối năm	4.322.935.910
Cấu phần nợ gốc tại ngày cuối năm	602.524.172.261

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**22.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ				Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020							
Ngày 1 tháng 1 năm 2020	1.600.000.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	851.463.063.516	216.937.977.494	2.691.167.830.619
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	300.922.029.670	5.881.752.662	306.803.782.332
- 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)
- Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	-	(2.305.367.885)	(2.305.367.885)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(20.421.769.419)	(20.421.769.419)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.999.999.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	735.366.093.186	200.092.592.852	2.958.224.475.647
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	735.366.093.186	200.092.592.852	2.958.224.475.647
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	348.132.041.356	(3.982.077.468)	344.149.963.888
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (i)	199.998.800.000	-	-	-	(199.998.800.000)	-	-
- Phát hành trái phiếu chuyển đổi (thuyết minh số 21)	-	90.496.534.831	-	-	-	-	90.496.534.831
- Thay đổi do giảm tỷ lệ sở hữu trong công ty con không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	1.736.239.581	7.473.760.419	9.210.000.000
- Giảm khác	-	-	-	-	(6.440.855.444)	(1.195.546.939)	(7.636.402.383)
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.199.997.800.000	90.496.534.831	15.177.859.740	7.588.929.869	878.794.718.679	202.388.728.864	3.394.444.571.983

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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 20.

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

Đơn vị tính: VND

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

22.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

22.5 Cổ phiếu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm (Cổ phiếu)	Số đầu năm (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).

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.666.099.233.796	2.171.215.180.594
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.541.664.179.345	2.012.398.139.198
Doanh thu cung cấp dịch vụ	122.641.574.816	113.564.534.576
Doanh thu bán hàng hóa	-	42.802.113.408
Doanh thu khác	1.793.479.635	2.450.393.412
Giảm trừ doanh thu	(55.502.956.125)	(6.216.267.292)
Hàng bán bị trả lại	(55.502.956.125)	(6.216.267.292)
Doanh thu thuần	2.610.596.277.671	2.164.998.913.302

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

23. DOANH THU (TIẾP THEO)

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	2.486.716.327.345	2.006.181.871.906
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	122.086.470.691	113.564.534.576
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa	-	42.802.113.408
Doanh thu thuần khác	1.793.479.635	2.450.393.412
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	2.610.168.174.945	2.164.388.849.666
Doanh thu đối với các bên liên quan	428.102.726	610.063.636

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	65.548.780.811	88.063.805.418
Lãi bán khoản đầu tư	53.639.207.944	16.852.962.290
Cổ tức và lợi nhuận được chia	1.911.600.000	-
Doanh thu tài chính khác	15.755.065	2.160.000.000
TỔNG CỘNG	121.115.343.820	107.076.767.708

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	1.862.786.270.674	1.370.749.857.432
Giá vốn dịch vụ cung cấp	105.851.281.451	79.141.377.379

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng hóa đã bán	-	28.604.401.969
Giá vốn khác	41.013.455	3.193.195.033
TỔNG CỘNG	1.968.678.565.580	1.481.688.831.813

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	103.911.543.417	204.671.567.242
Chi phí phát hành trái phiếu và phí trả nợ trước hạn	10.310.650.532	4.548.058.507
Chi phí tài chính khác	225.829.307	3.075.687.983
TỔNG CỘNG	114.448.023.256	212.295.313.732

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới	125.885.832.496	51.068.492.387
Chi phí bán hàng khác	32.275.579.478	26.987.968.585
TỔNG CỘNG	158.161.411.974	78.056.460.972
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	38.781.547.352	46.978.739.244
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng văn phòng	12.116.119.001	22.783.844.477
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	4.289.470.092	5.933.295.494

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.331.237.531	15.071.946.808
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	45.518.072.788	31.906.361.205
TỔNG CỘNG	127.036.446.764	122.674.187.228

27. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt, bồi thường thu được	10.301.030.818	1.853.677.156
Các khoản khác	1.642.387.410	2.695.536.952
TỔNG CỘNG	11.943.418.228	4.549.214.108

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	1.679.614.628.424	662.429.086.979
Chi phí nhân công	38.781.547.352	46.978.739.244
Chi phí khấu hao	20.167.132.786	22.289.233.809
Chi phí dịch vụ mua ngoài	258.109.364.933	177.079.413.576
Chi phí khác	40.108.615.905	65.322.235.952
TỔNG CỘNG	2.036.781.289.400	974.098.709.560

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	42.815.367.744	90.866.910.682
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	-	(10.354.390.247)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	117.776.183
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	5.291.705.920	(393.925.878)
TỔNG CỘNG	48.107.073.664	80.236.370.740

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:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	392.257.037.552	387.040.153.072
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	78.451.407.510	77.408.030.614
Các khoản điều chỉnh:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với chi phí lãi vay chưa được trừ khi tính thuế	-	3.551.973.336
Hoàn nhập chi phí dự phòng không được khấu trừ năm trước	(1.529.004.326)	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ tính thuế	4.373.953.797	22.813.987.150
Chi phí không được trừ	3.854.726.572	529.005.977
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	117.776.183
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	(2.793.443.848)	(10.354.390.247)
Thu nhập từ cổ tức không chịu thuế TNDN	(382.320.000)	(432.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

29.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Điều chỉnh giảm theo Nghị quyết số 116/2020/QH14	-	(4.881.280.854)
Lỗ được chuyển	(22.449.904.122)	-
Điều chỉnh hợp nhất không tính thuế	(5.155.862.690)	(2.534.937.582)
Các khoản điều chỉnh giảm khác	(6.262.479.229)	(5.981.793.837)
Chi phí thuế TNDN	48.107.073.664	80.236.370.740

29.2 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 và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 trong kỳ này. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.777.173.826	1.326.605.498	1.450.568.328	393.925.878
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí vốn hóa lãi vay	(6.742.274.248)	-	(6.742.274.248)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) thuần	(3.965.100.422)	1.326.605.498		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			(5.291.705.920)	393.925.878

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 53,8 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 144,2 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Đây là lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2021	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2021
2017	2022	7.665.189.520	(2.045.813.027)	-	5.619.376.493
2018	2023	11.939.025.461	(2.544.519.256)	-	9.394.506.205
2019	2024	15.786.810.528	(321.790.474)	-	15.465.020.054
2020	2025	113.679.324.869	(112.249.520.611)	-	1.429.804.258
2021	2026	21.869.768.987	-	-	21.869.768.987
TỔNG CỘNG		170.940.119.365	(117.161.643.368)	-	53.778.475.997

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

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

Đơn vị tính: VND

Các chênh lệch tạm thời, trong đó:	
Lỗ tính thuế	53.778.475.997
TỔNG CỘNG	53.778.475.997

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú)	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	2.603.182.082	31.035.852.773
		Cổ tức được chia	1.911.600.000	2.160.000.000
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên doanh	Góp vốn	2.160.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Công ty liên kết	Góp vốn	-	27.440.000.000
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH Đầu tư Cổn Khương	-	157.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	Cùng thành viên Ban Tổng Giám đốc	Trả lại tiền nhận góp vốn hợp tác đầu tư	-	19.538.000.000
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết	Phân chia lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư	172.672.964	6.585.443.496
		Trả lại tiền nhận góp vốn hợp tác đầu tư	-	19.017.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Công ty liên kết	Góp vốn	76.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận vốn góp hợp tác đầu tư	7.000.615.385	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư	452.617.690.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty và các công ty con 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 và các công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú)	Công ty liên kết	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	131.424.000
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt từ ngày 29 tháng 6 năm 2021	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	882.153.742
TỔNG CỘNG			-	1.013.577.742
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)	452.617.690.000	-
TỔNG CỘNG			452.617.690.000	-

(i) Đây là các khoản góp vốn theo Hợp đồng số 02/2021/HĐHTĐT/VPI-PP kí ngày 30 tháng 12 năm 2021 và Hợp đồng số 02/2021/HĐHTĐT/PHONGPHU-VPGV kí ngày 13 tháng 7 năm 2021 để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú)	Công ty liên kết	Phải trả nhận cung cấp dịch vụ	-	5.857.964.324
TỔNG CỘNG			-	5.857.964.324
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	8.462.300.021	1.461.684.636
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		Phải trả thù lao	189.000.000	198.000.000
TỔNG CỘNG			8.651.300.021	1.659.684.636
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 19)				
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
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết	Phải trả chia sẻ lợi nhuận hợp tác kinh doanh	12.383.399.413	12.291.523.923
TỔNG CỘNG			13.680.689.413	13.588.813.923

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

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

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	348.132.041.356	300.922.029.670
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	348.132.041.356	300.922.029.670
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	219.999.780	219.999.780
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	219.999.780	219.999.780
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.582	1.368

Trong năm 2021, việc giả định thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu sang cổ phần phổ thông của Công ty có tác động suy giảm ngược làm tăng lãi trên cổ phiếu. Theo đó, Công ty và các Công ty con không trình bày ảnh hưởng suy giảm lãi trên cổ phiếu đối với cổ phiếu phổ thông tiềm năng này.

Trong năm 2021, Công ty đã thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2020 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 1606/2021/NQ-ĐHĐCĐ. Công ty đã điều chỉnh bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho số lượng cổ phiếu này.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

32. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty và các Công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 ước tính là 533,4 tỷ VND.

Các cam kết về xây dựng khác

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

Cam kết thuê đất và thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	4.347.715.662	2.005.850.320
Từ 1 - 5 năm	29.204.470.676	31.540.840.538
Trên 5 năm	495.511.961.630	511.006.846.430
TỔNG CỘNG	529.064.147.968	544.553.537.288

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán lãi vay tương ứng với lãi suất của ngân hàng tại từng thời điểm.

Cam kết đầu tư góp vốn

Công ty có cam kết góp vốn tại một số công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 76,2 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

33. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	992.617.220.245	1.118.073.934.409
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	425.740.497.219	572.924.177.330
Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	688.697.771.182	-
Trong đó:		
Tiền thu từ phát hành trái phiếu tương ứng cấu phần vốn	90.496.534.831	-
Tiền thu từ phát hành trái phiếu tương ứng cấu phần nợ	598.201.236.351	-

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

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



Vũ Hoàng Sâm

Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022



Trần Mỹ Yến

Kế toán trưởng



Tô Như Toàn

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



VANPHU.INVEST
Chuyên tâm tạo giá trị sống

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (VPI)

Nhà phát triển bất động sản chuyên tâm

Địa chỉ 104 Phố Thái Thịnh, Phường Trung Liệt,
Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại +84 24 6258 3535

Fax +84 24 6258 3636

Email info@vanphu.vn

Website www.vanphu.vn