

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 55

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 23 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 10 năm 2022.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch	
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên	
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên	
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022
Ông Tô Như Thắng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022
Ông Chu Đức Lượng	Thành viên độc lập	
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 1 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.560.092.749.346	6.773.335.278.465
110	I. Tiền và tương đương tiền	5	498.743.872.738	1.122.725.842.399
111	1. Tiền		253.173.679.570	128.195.609.814
112	2. Các khoản tương đương tiền		245.570.193.168	994.530.232.585
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		31.100.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	31.100.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.294.523.693.592	2.112.436.176.148
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	128.319.451.245	380.551.032.019
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	113.951.619.268	321.775.217.751
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.329.238.720.000	476.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	778.817.297.769	964.030.667.735
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(55.803.394.690)	(30.420.741.357)
140	IV. Hàng tồn kho	11	3.666.848.453.801	3.442.824.822.548
141	1. Hàng tồn kho		3.777.375.613.351	3.456.060.429.744
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(110.527.159.550)	(13.235.607.196)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		68.876.729.215	95.348.437.370
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	41.675.624.899	58.026.755.379
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	17.365.933.939	35.061.958.899
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	9.835.170.377	2.259.723.092

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.413.455.015.677	3.062.148.422.203
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		755.239.059.843	483.549.760.765
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	20.202.866.956	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	735.036.192.887	483.549.760.765
220	II. Tài sản cố định		576.263.963.191	581.116.982.486
221	1. Tài sản cố định hữu hình	15,1	570.803.839.024	575.079.682.849
222	Nguyên giá		641.735.415.386	621.610.712.846
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(70.931.576.362)	(46.531.029.997)
227	2. Tài sản cố định vô hình		5.460.124.167	6.037.299.637
228	Nguyên giá		7.677.099.491	7.315.849.491
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.216.975.324)	(1.278.549.854)
230	III. Bất động sản đầu tư	15,2	739.372.239.921	-
231	1. Nguyên giá		749.114.755.701	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(9.742.515.780)	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		780.244.904.271	359.670.496.122
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	780.244.904.271	359.670.496.122
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.439.963.634.127	1.475.585.459.675
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16	1.439.763.634.127	1.455.459.186.801
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		200.000.000	20.126.272.874
260	VI. Tài sản dài hạn khác		122.371.214.324	162.225.723.155
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	93.879.308.989	159.448.549.329
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	28.491.905.335	2.777.173.826
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.973.547.765.023	9.835.483.700.668

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

Đơn vị tính: VND

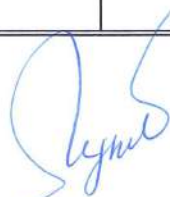
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.215.898.824.905	6.441.039.128.685
310	I. Nợ ngắn hạn		2.512.316.293.016	3.564.678.539.598
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	207.128.004.153	344.264.367.455
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	584.547.772.022	623.229.788.682
	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	256.214.189.059	29.978.338.839
314	4. Phải trả người lao động		20.886.662.707	14.186.856.103
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	367.300.418.894	437.624.961.509
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.080.834.179	3.283.926.117
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	238.357.364.177	277.595.213.368
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	794.742.149.056	1.794.476.058.596
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.058.898.769	40.039.028.929
330	II. Nợ dài hạn		4.703.582.531.889	2.876.360.589.087
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	64.403.292.900	9.250.640.700
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	764.020.408.460	897.793.517.865
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	3.171.571.772.379	1.356.459.758.667
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	22	663.650.385.424	602.524.172.261
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	34.783.925.383	6.742.274.248
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	23	5.152.747.343	3.590.225.346
400	D. NGUỒN VỐN		3.757.648.940.118	3.394.444.571.983
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	3.757.648.940.118	3.394.444.571.983
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.419.996.170.000	2.199.997.800.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.419.996.170.000	2.199.997.800.000
413	2. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		72.397.227.865	90.496.534.831
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.588.929.869	7.588.929.869
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		950.849.425.338	878.794.718.679
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		646.048.427.999	528.926.437.742
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		304.800.997.339	349.868.280.937
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		291.639.327.306	202.388.728.864
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.973.547.765.023	9.835.483.700.668



Vũ Hoàng Sâm
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 1 năm 2023



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B02a-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		760.211.487.852	1.982.319.624.685	2.201.968.716.539	2.666.099.233.796
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	47.338.571.505	55.502.956.125
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	760.211.487.852	1.982.319.624.685	2.154.630.145.034	2.610.596.277.671
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	26	378.968.934.988	1.552.661.153.713	1.118.774.421.534	1.968.678.565.580
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		381.242.552.864	429.658.470.972	1.035.855.723.500	641.917.712.091
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	35.700.355.646	29.884.304.148	132.669.888.020	121.115.343.820
22	7. Chi phí tài chính	27	55.545.896.545	29.758.010.274	193.865.657.498	114.448.023.256
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		55.655.883.276	27.835.409.353	186.772.387.637	103.911.543.417
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		3.997.464.863	1.804.937.043	14.952.902.891	20.558.940.241
25	9. Chi phí bán hàng	28	56.791.453.008	105.269.521.780	127.556.159.370	158.161.411.974
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	105.292.005.648	60.613.020.299	222.583.085.859	127.036.446.764
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		203.311.018.172	265.707.159.810	639.473.611.684	383.946.114.158
31	12. Thu nhập khác	29	718.322.193	929.448.255	34.061.246.075	11.943.418.228
32	13. Chi phí khác		656.549.944	622.164.938	12.336.990.152	3.632.494.834
40	14. Lợi nhuận khác		61.772.249	307.283.317	21.724.255.923	8.310.923.394
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		203.372.790.421	266.014.443.127	661.197.867.607	392.257.037.552

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30.2	96.988.920.037	19.142.229.996	198.101.855.303	42.815.367.744
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30.3	(26.853.409.750)	(478.176.255)	(28.195.823.717)	5.291.705.920
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		133.237.280.134	247.350.389.386	491.291.836.021	344.149.963.888
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ		133.706.554.234	249.801.814.035	490.879.197.051	348.132.041.356
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(469.274.100)	(2.451.424.649)	412.638.970	(3.982.077.468)
71	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	2.028	1.582	2.028	1.582
72	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	1.976	1.582	1.976	1.582



Vũ Hoàng Sâm
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 1 năm 2023



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		661.197.867.607	392.257.037.552
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định		35.081.487.615	20.167.132.786
03	Các khoản dự phòng		124.236.727.684	25.150.877.336
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(141.337.194.800)	(98.392.974.515)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ)		193.661.733.494	114.222.193.949
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		872.840.621.600	453.404.267.108
09	Giảm các khoản phải thu		929.374.396.652	448.410.869.178
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(673.669.504.341)	561.503.233.095
11	(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải		(186.387.174.936)	(861.278.195.272)
12	(Tăng) chi phí trả trước		81.920.370.820	169.175.944.311
14	Tiền lãi vay đã trả		(225.529.332.357)	(132.791.545.578)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(42.139.278.071)	(99.140.486.839)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		19.869.840	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		756.429.969.207	539.284.086.003
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn		(1.154.013.927.867)	(89.814.992.119)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		-	377.272.727
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.034.548.268.330)	(42.926.272.874)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		170.635.821.204	144.272.328.767
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(491.224.140.243)	(1.361.282.148.560)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		103.511.451.068	51.309.481.704
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		71.784.812.793	86.924.456.519
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(2.333.854.251.375)	(1.211.139.873.836)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		142.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.892.086.331.388	2.107.055.488.646
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.080.644.018.881)	(1.343.025.750.319)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		953.442.312.507	764.029.738.327
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(623.981.969.661)	92.173.950.494
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.122.725.842.399	1.030.551.891.905
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		498.743.872.738	1.122.725.842.399



Vũ Hoàng Sâm
 Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 1 năm 2023



Trần Mỹ Yên
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
 Phó Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 23 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 10 năm 2022.

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 297 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 244).

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

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

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

(*) 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 2022, 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 16.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *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 giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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.

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty 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 bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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 giữa niên độ.

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	46 năm
Máy móc, thiết bị	8 năm
Phương tiện vận tải	6 - 7 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	8 năm

3.9 *Chi phí trả trước*

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán bất động sản, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Công ty và các 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.

3.10 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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.

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.

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

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

3.11 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.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 Công ty và các công ty con 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 giữa niên độ và phần sở hữu của Công ty và các công ty con 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 cản trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 bảo đảm 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 Công ty và các công ty con trong lợi nhuận/(lỗ) của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của Công ty và các công ty con 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 cản 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 giữa niên độ 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 bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

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

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

3.11 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

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

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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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 kỳ ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.13 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 giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 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 giữa niên độ.

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

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

3.17 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.

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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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.

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào 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.

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

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

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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 kỳ.

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) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ 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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con chủ yếu 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 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 khu vực địa lý.

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

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

3.21 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 các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

Góp vốn vào Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái

Trong chín tháng đầu năm 2022, Công ty đã tiến hành góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái với giá trị là 198 tỷ VND. Tuy nhiên, Công ty và cổ đông không kiểm soát tăng vốn theo cùng tỷ lệ vốn chủ sở hữu trước giao dịch nên sau khi góp vốn tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái không đổi so với thời điểm trước khi góp vốn.

Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú

Trong tháng 9 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú. Theo đó, Công ty đăng ký mua 450.000 cổ phần, tương đương 4,5 tỷ VND, chiếm 30% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tiền mặt	9.163.949.840	18.128.715.932
Tiền gửi ngân hàng	244.009.729.730	110.066.893.882
Các khoản tương đương tiền (*)	245.570.193.168	994.530.232.585
TỔNG CỘNG	498.743.872.738	1.122.725.842.399

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Các khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng tại các ngân hàng với lãi suất đến 6,0%/năm.

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

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

7.1 Phải thu khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)	77.001.448.338	359.028.208.908
- Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Hưng Phú	22.583.019.094	84.608.448.880
- Các khách hàng khác	54.418.429.244	274.419.760.028
Các khoản phải thu từ hoạt động khác	51.318.002.907	21.522.823.111
TỔNG CỘNG	128.319.451.245	380.551.032.019
Dài hạn		
Phải thu từ hoạt động khác	20.202.866.956	-
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	20.202.866.956	-
TỔNG CỘNG	20.202.866.956	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(39.259.303.429)	(29.421.028.757)

(i) Việc sử dụng 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 21.

7.2 Trả trước cho người bán

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	74.955.420.500	74.955.420.500
- Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng CGM	-	205.777.934.127
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	-	1.107.166.058
Các khoản trả trước cho người bán khác	38.996.198.768	39.934.697.066
TỔNG CỘNG	113.951.619.268	321.775.217.751
Dự phòng trả trước khó đòi	(999.712.600)	(999.712.600)

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Bên đi vay	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH REQ	397.485.000.000	388.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Hưng Phú	527.000.000.000	-
Một số tổ chức khác	64.228.000.000	52.500.000.000
Một số cá nhân	340.525.720.000	35.500.000.000
TỔNG CỘNG	1.329.238.720.000	476.500.000.000

Các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 sẽ đáo hạn trong năm 2023, hưởng lãi suất từ 7%/năm – 13,5%/năm và có tài sản đảm bảo.

9. PHẢI THU KHÁC

Ngắn hạn	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tạm ứng để phục vụ phát triển dự án	410.359.878.224	581.119.042.258
Ứng vốn và bồi thường giải phóng mặt bằng	28.846.975.142	135.264.511.571
Ký quỹ thực hiện các dự án đầu tư	45.104.591.900	45.379.547.320
Lãi cho vay dự thu	110.376.248.785	86.452.058.540
Khoản tạm ứng cá nhân mua cổ phần	50.000.000.000	50.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên khác	32.938.954.808	30.840.474.124
Đặt cọc thực hiện hợp đồng	40.000.000.000	13.561.643.836
Phải thu khác	61.190.648.910	21.413.390.086
TỔNG CỘNG	778.817.297.769	964.030.667.735
Dài hạn		
Góp vốn hợp tác đầu tư (*)	250.000.000.000	-
Ứng vốn bồi thường, giải phóng mặt bằng và hoạt động đầu tư khác	20.957.544.102	21.202.291.240
Phải thu khác	11.460.958.785	9.729.779.525
Phải thu dài hạn khác bên liên quan (thuyết minh số 31)	452.617.690.000	452.617.690.000
TỔNG CỘNG	735.036.192.887	483.549.760.765
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(15.544.378.661)	-

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

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

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Khách hàng tổ chức	21.870.026.031	14.284.292.359	-	-
Khách hàng cá nhân số 1	22.337.055.475	9.345.989.975	26.546.350.000	15.485.325.500
Khách hàng cá nhân số 2	13.505.856.427	5.430.856.427	13.500.000.000	5.747.500.000
Các đối tượng khác	24.253.762.905	7.102.167.387	1.607.216.857	-
TỔNG CỘNG	91.966.700.838	36.163.306.148	51.653.566.857	21.232.825.500

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.429.707.681.080	(110.274.214.222)	2.604.207.662.218	(12.982.661.868)
Thành phẩm (**)	345.993.700.395	(252.945.328)	850.970.375.716	(252.945.328)
Nguyên vật liệu	209.682.106	-	160.278.894	-
Công cụ dụng cụ	1.134.548.675	-	722.112.916	-
Hàng hóa	330.001.095	-	-	-
TỔNG CỘNG	3.777.375.613.351	(110.527.159.550)	3.456.060.429.744	(13.235.607.196)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	1.920.102.635.097	1.819.012.304.243
Dự án The Terra Bắc Giang (ii)	1.168.770.483.863	-
Dự án Hùng Sơn - Thanh Hóa (iii)	-	551.263.007.113
Các dự án khác	340.834.562.120	233.932.350.862
TỔNG CỘNG	3.429.707.681.080	2.604.207.662.218

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

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(**) Chi tiết thành phẩm của các dự án bất động sản hoàn thành:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án Hùng Sơn - Thanh Hóa (iii)	300.914.283.190	-
Dự án The Terra An Hưng (iv)	5.435.235.174	769.572.423.491
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	25.583.959.995	50.295.125.400
Dự án The Terra Hào Nam	14.060.222.036	31.102.826.825
TỔNG CỘNG	345.993.700.395	850.970.375.716

- (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 cho 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.
- (ii) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang tại phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- (iii) 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.
- (iv) 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 do Công ty làm chủ đầu tư.

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 21.

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng cho các Dự án	28.600.860.891	48.565.173.029
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	198.176.727	703.346.362
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.876.587.281	8.758.235.988
TỔNG CỘNG	41.675.624.899	58.026.755.379
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	73.714.254.717	98.026.981.597
Chi phí trả trước tiền mặt bằng Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	-	47.216.206.234
Chi phí cải tạo văn phòng tại 104 Thái Thịnh	89.753.273	10.431.168.361
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	593.945.455	599.354.804
Chi phí trả trước dài hạn khác	19.481.355.544	3.174.838.333
TỔNG CỘNG	93.879.308.989	159.448.549.329

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

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 26 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 561 triệu VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

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

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự án Cồn Khương - Cần Thơ	302.917.508.772	125.990.249.498
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	119.581.091.916	85.607.257.672
Dự án Grandeur Palace - Mỹ Đình	72.259.800.682	65.460.456.110
Dự án Hoàn Bò - Quảng Ninh	16.403.868.013	-
Dự án Hùng Sơn - Thanh Hóa	187.952.639.024	-
Các dự án khác	81.129.995.864	82.612.532.842
TỔNG CỘNG	780.244.904.271	359.670.496.122

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 21.

15.1. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: VND Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá	
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	-
- Mua trong kỳ	396.760.434.962
- Xây dựng hoàn thành trong kỳ	352.354.320.739
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	749.114.755.701
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã khấu hao hết</i>	-
Hao mòn lũy kế	
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	-
- Khấu hao trong kỳ	9.742.515.780
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	9.742.515.780
Giá trị còn lại	
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	739.372.239.921

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

15.2. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

						<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải,</i>	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>Tài sản cố định hữu hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	580.180.516.407	5.469.853.015	23.004.105.591	3.615.427.088	9.340.810.745	621.610.712.846
Mua sắm trong kỳ	-	211.810.000	5.679.696.667	194.431.314	239.315.000	6.325.252.981
Tăng khác	13.295.676.959	263.470.000	-	-	240.302.600	13.799.449.559
Phân loại lại	(93.296.879.528)	38.871.417.779	-	-	54.425.461.749	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>500.179.313.838</u>	<u>44.816.550.794</u>	<u>28.683.802.258</u>	<u>3.809.858.402</u>	<u>64.245.890.094</u>	<u>641.735.415.386</u>
Hao mòn lũy kế						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	26.661.178.438	1.683.861.754	12.070.292.509	2.977.852.301	3.137.844.995	46.531.029.997
Khấu hao trong kỳ	11.192.668.104	3.243.286.873	3.562.770.580	464.797.832	5.937.022.976	24.400.546.365
Giảm khác	(4.287.294.527)	1.786.267.855	-	-	2.501.026.672	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>33.566.552.015</u>	<u>6.713.416.482</u>	<u>15.633.063.089</u>	<u>3.442.650.133</u>	<u>11.575.894.643</u>	<u>70.931.576.362</u>
Giá trị còn lại						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>553.519.337.969</u>	<u>3.785.991.261</u>	<u>10.933.813.082</u>	<u>637.574.787</u>	<u>6.202.965.750</u>	<u>575.079.682.849</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>466.612.761.823</u>	<u>38.103.134.312</u>	<u>13.050.739.169</u>	<u>367.208.269</u>	<u>52.669.995.451</u>	<u>570.803.839.024</u>

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 21.

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

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Ngành nghề	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty 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, Thị xã Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, Đường Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	50,27	50,00	50,00	50,00
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Số 9C, Đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 đường 31 A, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	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	30,00	30,00	30,60	30,60
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	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Số 285 Nguyễn Du, Phường Nghĩa Chánh, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	-	-	49,00	49,00
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1 Khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 Ngô Quyền, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	(*)	40,00	(*)	40,00

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

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

16. ĐẦU TƯ VÀO 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 đồng	Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phủ Riverland	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty TNHH An Biên Golf and Resort	Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt (i)	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:										
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	54.562.886.097	19.125.000.000	76.500.000.000	367.500.000.000	202.370.000.000	27.440.000.000	1.395.193.189.272
- Thoái vốn	-	-	-	-	(3.750.000.000)	(1.500.000.000)	-	-	(27.440.000.000)	(32.690.000.000)
- Góp vốn trong kỳ	-	-	-	1.983.900.000	-	-	-	-	-	1.983.900.000
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	56.546.786.097	15.375.000.000	75.000.000.000	367.500.000.000	202.370.000.000	-	1.364.487.089.272
Phân chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:										
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(765.943.273)	57.324.552.604	(4.950.941.843)	-	(604.069.934)	(95.245.714)	9.367.438.321	-	(9.792.632)	60.265.997.529
- Thay đổi do thoái vốn	-	-	-	-	40.157.905	7.693.899	-	-	9.792.632	57.644.436
- Phân chia theo HĐHTĐT	-	(1.855.395.527)	-	-	-	-	-	-	-	(1.855.395.527)
- Phân lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	268.334.574	15.219.273.366	(75.202.123)	-	(949.294.142)	(289.449.216)	2.350.074.620	284.561.338	-	16.808.298.417
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	(497.608.699)	70.688.430.443	(5.026.143.966)	-	(151.206.171)	(377.001.031)	11.715.12.941	284.561.338	-	75.276.544.855
Giá trị còn lại										
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	277.240.456.727	221.110.952.604	28.826.561.332	54.562.886.097	15.375.000.000	76.404.754.286	376.867.438.321	202.370.000.000	27.430.207.368	1.455.459.186.801
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	277.508.791.301	234.474.830.443	28.751.359.209	56.546.786.097	13.624.823.829	74.622.998.969	379.217.512.941	202.654.561.338	-	1.439.763.634.127

(i) Theo Nghị quyết số 2406/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 24 tháng 6 năm 2022, Công ty đã chuyển nhượng 2.744.000 cổ phần, tương đương 49% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt cho một cá nhân với giá bán chuyển nhượng là 58 tỷ VND.

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

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	<i>Giá trị (cũng là số có khả năng trả nợ)</i>	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Hưng Phú	22.681.458.488	-
Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng CGM	82.468.432.420	175.156.469.099
Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	1.607.202.734	97.341.059.607
Công ty Cổ phần Xây dựng COTECCONS	21.147.992.653	14.570.181.897
Phải trả đối tượng khác	79.222.917.858	57.196.656.852
TỔNG CỘNG	207.128.004.153	344.264.367.455

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
	Dự án Hùng Sơn - Thanh Hóa	533.456.073.941
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch Vụ DLH Lan Hạ	137.593.663.038	-
- Các khách hàng khác	395.862.410.903	-
Dự án The Terra An Hưng	1.633.886.703	589.198.986.633
Dự án The Terra Bắc Giang	41.815.164.150	-
Khác	7.642.647.228	34.030.802.049
TỔNG CỘNG	584.547.772.022	623.229.788.682

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã cần trừ trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	35.061.958.899	55.801.724.782	73.497.749.742	17.365.933.939
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.770.412.499	7.676.334.953	496.227.054	8.950.520.398
Các loại thuế khác	489.310.593	711.000.216	315.660.830	884.649.979
TỔNG CỘNG	37.321.681.991	64.189.059.951	74.309.637.626	27.201.104.316
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	598.506.419	169.193.845.470	115.551.620.418	54.240.731.471
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.621.462.662	203.998.763.649	34.462.943.118	198.157.283.193
Thuế thu nhập cá nhân	758.369.758	15.479.117.055	12.421.312.418	3.816.174.395
Các loại thuế khác	-	1.003.838.069.620	1.003.838.069.620	-
TỔNG CỘNG	29.978.338.839	1.392.509.795.794	1.166.273.945.574	256.214.189.059

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Terra An Hưng	119.257.690.128	115.182.880.706
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	99.950.641.403	99.950.641.403
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Hùng Sơn - Thanh Hóa	55.252.588.892	-
Chi phí phát triển bất động sản Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	29.633.733.124	42.004.004.184
Chi phí lãi vay phải trả	35.815.412.107	143.026.932.061
Chi phí khác	27.390.353.240	37.460.503.155
TỔNG CỘNG	367.300.418.894	437.624.961.509
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	58.881.535.500	-
Chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	5.521.757.400	9.250.640.700
TỔNG CỘNG	64.403.292.900	9.250.640.700

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
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 Dự án	74.237.636.534	81.893.821.471
Các khoản phải trả, phải nộp khác	38.343.323.222	69.951.987.476
Phải trả khác các bên liên quan (<i>thuyết minh số 31</i>)	8.678.300.021	8.651.300.021
TỔNG CỘNG	238.357.364.177	277.595.213.368
Dài hạn		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương (iii)	384.000.000.000	625.000.000.000
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iv)	311.713.392.938	129.531.937.398
Vốn huy động thực hiện giải phóng mặt bằng	53.460.489.950	121.508.335.893
Phải trả khác	13.549.235.572	8.072.555.161
Phải trả khác các bên liên quan (<i>thuyết minh số 31</i>)	1.297.290.000	13.680.689.413
TỔNG CỘNG	764.020.408.460	897.793.517.865

- (i) Đây 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) Đây 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 Cồn Khương ở thành phố Cần Thơ.
- (iv) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm:
- Các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 145,7 tỷ VND; và
 - Khoản nhận đặt cọc với số tiền là 156 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Phương Bắc BN theo Hợp đồng nguyên tắc số 260422/HĐHTNT để đảm bảo thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.

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

21. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Phát sinh trong kỳ		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	125.149.757.538	125.149.757.538	149.529.407.813	152.536.369.785	122.142.795.566	122.142.795.566
Vay của đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	84.311.010.000	84.311.010.000	96.500.000.000	103.411.010.000	77.400.000.000	77.400.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn (Thuyết minh số 21.2)	1.108.951.082.723	1.108.951.082.723	605.183.858.042	1.118.935.587.275	595.199.353.490	595.199.353.490
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn (Thuyết minh số 21.4)	476.064.208.335	476.064.208.335	3.935.791.665	480.000.000.000	-	-
	1.794.476.058.596	1.794.476.058.596	855.149.057.520	1.854.882.967.060	794.742.149.056	794.742.149.056
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	934.258.248.960	934.258.248.960	1.947.543.895.998	924.911.533.034	1.956.890.611.924	1.956.890.611.924
Vay của đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	-	-	550.000.000.000	-	550.000.000.000	550.000.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.4)	422.201.509.707	422.201.509.707	248.167.250.748	5.687.600.000	664.681.160.455	664.681.160.455
	1.356.459.758.667	1.356.459.758.667	2.745.711.146.746	930.599.133.034	3.171.571.772.379	3.171.571.772.379
TỔNG CỘNG	3.150.935.817.263	3.150.935.817.263	3.600.860.204.266	2.785.482.100.094	3.966.313.921.435	3.966.313.921.435

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi.</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	115.950.082.005	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 9 năm 2023. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(i)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	2.481.325.557	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2023. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(i); (ii)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	3.711.388.004	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2023. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(i)
TỔNG CỘNG	122.142.795.566			

(i) Khoản vay được thế chấp bằng:

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

(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.

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	816.924.391.340 412.431.695.670	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 8 năm 2020 đến tháng 2 năm 2024.	9,1% - 9,15%/năm.	(iii)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	538.520.758.665 -	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 5 năm 2025.	9,8%/năm – 10,3%/năm	(iii)
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Trần Duy Hưng <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	26.325.604.055 -	Gốc vay thanh toán 3 tháng một lần sau thời gian ân hạn gốc tới tháng 12 năm 2024. Lãi thanh toán hàng tháng	9,8%/năm – 13,15%/năm	(iv)
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	439.248.580.075 -	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 4 năm 2037. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	9%/năm	(v)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở Chính <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	731.070.631.279 <u>182.767.657.820</u>	Tối đa 36 tháng kể từ thời điểm giải ngân. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	11%/năm	(vi)
TỔNG CỘNG	<u>2.552.089.965.414</u>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	595.199.353.490			
<i>Vay dài hạn</i>	1.956.890.611.924			

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

- (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 quyền tài sản liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp tại xã Đồng Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.
- (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 6.400.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của 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 là toàn bộ các quyền tài sản thuộc Công ty liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang tại phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

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

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Vay đối tượng khác

<i>Đối tượng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022 Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	28.900.000.000 Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2022	9,75%	Tin chấp
Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng CGM	35.000.000.000 Gốc vay đáo hạn vào tháng 5 năm 2023. Lãi thanh toán hàng tháng.	9,50%	Tin chấp
Cá nhân khác	13.500.000.000 Gốc vay đáo hạn vào tháng 7 năm 2023. Lãi thanh toán hàng tháng.	10,00%	Tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>77.400.000.000</u>		
Dài hạn			
Công ty Thương mại Đầu tư Xây dựng Thành Lợi	550.000.000.000 Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 7 năm 2024.	8,50%	Tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>550.000.000.000</u>		

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

21. VAY (tiếp theo)

21.4 Trái phiếu phát hành

<i>Bên tư vấn phát hành</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	227.672.191.111	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 7 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%	(vii)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	197.969.479.929	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%	15.125.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	239.039.489.415	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2025. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%	12.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.
TỔNG CỘNG	664.681.160.455			
<i>Trong đó:</i>				
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		-		
- Trái phiếu dài hạn		664.681.160.455		

(vii) Thế chấp bằng tài sản mà Công ty đã và sẽ sở hữu phát sinh từ và/hoặc liên quan đến khối để công trình cao tầng thuộc Dự án The Terra An Hưng và 1.980.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.

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

22. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

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

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

- Kỳ hạn trái phiếu là ba (3) năm từ ngày phát hành;
- Lãi suất: trái phiếu được hưởng lãi suất gộp 5%/năm và được tính theo cơ sở lãi suất kép hàng năm (lãi nhập gốc), được trả vào thời điểm trái phiếu được mua lại;
- Nhà đầu tư có quyền chuyển đổi toàn bộ Trái phiếu chuyển đổi thành Cổ phần của Công ty vào thời điểm đáo hạn;
- Giá chuyển đổi là 35.000 VND/cổ phần chuyển đổi, phụ thuộc vào sự điều chỉnh quy định tại Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu;
- Trái phiếu chuyển đổi được đảm bảo bằng 27.125.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	690.000.000.000	690.000.000.000
Chi phí phát hành ban đầu	(1.302.228.818)	(1.302.228.818)
Chi phí phát hành phân bổ	506.158.281	72.478.064
Lãi nhập gốc	34.500.000.000	-
Cấu phần vốn chủ sở hữu (<i>Thuyết minh số 24</i>)	<u>(90.496.534.831)</u>	<u>(90.496.534.831)</u>
Cấu phần nợ gốc ban đầu	<u>633.207.394.632</u>	<u>598.273.714.415</u>
Cộng: Giá trị lũy kế phần giá trị chiết khấu		
Số đầu năm	4.250.457.846	-
Số phân bổ tăng trong kỳ	<u>26.192.532.946</u>	<u>4.250.457.846</u>
Số cuối năm	<u>30.442.990.792</u>	<u>4.250.457.846</u>
Cấu phần nợ gốc tại ngày cuối kỳ	<u><u>663.650.385.424</u></u>	<u><u>602.524.172.261</u></u>

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Là khoản dự phòng bảo hành các bất động sản tại các dự án theo điều khoản bảo hành trong hợp đồng mua bán các bất động sản.

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ						
	Vốn góp của chủ sở hữu	Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021							
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.999.999.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	735.366.093.186	200.092.592.852	2.958.224.475.647
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	348.132.041.356	(3.982.077.468)	344.149.963.888
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	199.998.800.000	-	-	-	(199.998.800.000)	-	-
- Phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	90.496.534.831	-	-	-	-	90.496.534.831
- 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	<u>2.199.997.800.000</u>	<u>90.496.534.831</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>878.794.718.679</u>	<u>202.388.728.864</u>	<u>3.394.444.571.983</u>
Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022							
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
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	490.879.197.051	412.638.970	491.291.836.021
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	219.998.370.000	-	-	-	(219.998.370.000)	-	-
- Góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	142.000.000.000	142.000.000.000
- Mua thêm lợi ích từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(198.691.012.928)	(40.549.227.312)	(239.240.240.240)
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	12.612.813.216	(12.612.813.216)	-
- Giảm khác	-	(18.099.306.966)	-	-	(12.747.920.680)	-	(30.847.227.646)
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>2.419.996.170.000</u>	<u>72.397.227.865</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>950.849.425.338</u>	<u>291.639.327.306</u>	<u>3.757.648.940.118</u>

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

24 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 1 cổ phần) tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2022 số 2604/2022/NQ-ĐHĐCĐ. Ngày 14 tháng 10 năm 2022, Công ty đã hoàn tất niêm yết bổ sung 21.999.837 cổ phiếu trả cổ tức cho các cổ đông.

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	2.199.997.800.000	1.999.999.000.000
Phát hành thêm cổ phiếu	219.998.370.000	199.998.800.000
Số cuối kỳ	<u>2.419.996.170.000</u>	<u>2.199.997.800.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	219.998.370.000	199.998.800.000

24.4 Cổ tức

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

24.5 Cổ phiếu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Cổ phiếu)	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Cổ phiếu)
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	241.999.617	219.999.780
Cổ phiếu phổ thông	241.999.617	219.999.780
Cổ phiếu đang lưu hành	241.999.617	219.999.780
Cổ phiếu phổ thông	241.999.617	219.999.780

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

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tổng doanh thu	760.211.487.852	1.982.319.624.685
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	702.029.841.071	1.947.212.731.334
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	43.199.321.895	28.797.580.920
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	14.982.324.886	6.309.312.431
Doanh thu thuần	760.211.487.852	1.982.319.624.685
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	702.275.603.783	1.947.212.731.334
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ lưu trú	43.199.321.895	28.797.580.920
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ khác	14.982.324.886	6.309.312.431

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	29.907.615.100	17.799.304.148
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	1.535.000.000
Doanh thu tài chính khác	5.792.740.546	10.550.000.000
TỔNG CỘNG	35.700.355.646	29.884.304.148

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	331.106.901.513	1.507.223.936.958
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú	24.999.425.714	31.356.140.771
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	22.862.607.761	14.081.075.984
TỔNG CỘNG	378.968.934.988	1.552.661.153.713

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

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	55.655.883.276	27.835.409.353
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.453.846.613	1.418.491.332
Chi phí tài chính khác	(1.563.833.344)	504.109.589
TỔNG CỘNG	55.545.896.545	29.758.010.274

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.296.651.612	98.657.422.347
Chi phí khác	2.494.801.396	6.612.099.433
TỔNG CỘNG	56.791.453.008	105.269.521.780
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	56.010.553.650	12.140.847.149
Chi phí vật liệu quản lý	66.156.597	98.600.274
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.258.805.723	3.045.545.579
Chi phí khấu hao tài sản cố định	708.175.223	1.166.005.835
Chi phí dự phòng	17.211.259.001	27.967.836.498
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.072.846.944	7.250.626.288
Chi phí bằng tiền khác	14.964.208.510	8.943.558.676
TỔNG CỘNG	105.292.005.648	60.613.020.299

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Thu nhập khác	718.322.193	929.448.255
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	308.616.125	-
Các khoản khác	409.706.068	929.448.255
Chi phí khác	656.549.944	622.164.938
Phạt hợp đồng	43.056.000	
Chi phí khác	613.493.944	622.164.938
LỢI NHUẬN KHÁC	61.772.249	307.283.317

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") của Công ty 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	96.988.920.037	19.142.229.996
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(26.853.409.750)	(478.176.255)
TỔNG CỘNG	70.135.510.287	18.664.053.741

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	203.372.790.421	266.014.443.127
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	40.674.558.084	53.202.888.625
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	9.992.285.708	4.387.714.427
Chi phí không được trừ khác	231.402.143	613.701.445
Điều chỉnh tăng khác	960.638.703	-
Tạm nộp thuế TNDN theo cơ sở thuế	22.042.465.748	-
Điều chỉnh giảm khác	(542.943.743)	(33.448.356)
Thuế TNDN đã trích lũy kể từ đầu năm nhưng không chưa phải nộp	(8.067.708.493)	-
Các điều chỉnh trên BCTC hợp nhất	10.620.719.121	(38.283.072.413)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(5.775.906.984)	-
Lỗ được kết chuyển	-	(1.223.729.987)
TỔNG CỘNG	70.135.510.287	18.664.053.741

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 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 giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

30.3 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 biến động như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	5.807.122.929	-	19.119.282	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.175.882.870	2.777.173.826	(1.568.603.230)	(478.176.255)
Dự phòng hàng tồn kho	19.508.899.536	-	(19.508.899.536)	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	14.728.422.055	-	293.571.892	-
Chi phí lãi vay vốn hóa	8.044.794.521	-	-	-
Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	12.010.708.807	-	(6.088.598.158)	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	63.275.830.718	2.777.173.826		
(Thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			(26.853.409.750)	(478.176.255)

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước

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 giữa niên độ, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 101,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 53,8 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 giữa niên độ này.

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đơn vị tính: VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
2017	2022	5.619.376.493	-	-	5.619.376.493
2018	2023	9.394.506.205	-	-	9.394.506.205
2019	2024	15.465.020.054	-	-	15.465.020.054
2020	2025	1.429.804.258	-	-	1.429.804.258
2021	2026	21.869.768.987	-	-	21.869.768.987
2022	2027	49.961.428.540	-	-	49.961.428.540
TỔNG CỘNG		103.739.904.537	-	-	103.739.904.537

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

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế trong Thuyết minh số 30.4 do không ước tính được chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai.

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

31. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home (trước đây là "Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí (trước đây là "Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2")	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú	Công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên	Công ty con đến ngày 24 tháng 6 năm 2022

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

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

Ngoại trừ một số khoản phải thu khác có tài sản đảm bảo, số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty và các công ty con chưa trích lập 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 2021: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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

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	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (*)	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư (i)	452.617.690.000	452.617.690.000
TỔNG CỘNG			452.617.690.000	452.617.690.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	8.462.300.021	8.462.300.021
Thù lao phải trả Hội đồng Quản trị		Phải trả thù lao	216.000.000	189.000.000
TỔNG CỘNG			8.678.300.021	8.651.300.021
Các khoản phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000
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
TỔNG CỘNG			1.297.290.000	13.680.689.413

(*) Khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng và có tài sản đảm bảo.

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ:

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

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

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	490.879.197.051	348.132.041.356
Ảnh hưởng suy giảm	36.947.809.177	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	527.827.006.228	348.132.041.356
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	241.999.617	219.999.780
Ảnh hưởng suy giảm	25.103.925	-
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	267.103.542	219.999.780
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản	2.028	1.582
Lãi suy giảm	1.976	1.582

Khoản trái phiếu chuyển đổi phát hành bởi Công ty đã được giả định chuyển đổi toàn bộ thành các cổ phần có tác động suy giảm để đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu cho năm hiện tại kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2022.

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 đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

33. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 ước tính là 81 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 theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ký ngày 25 tháng 11 năm 2016 giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty, Công ty cổ phần đầu tư HNS Việt Nam và Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 553 tỷ VND.

Cam kết thuê hoạt động

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


	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dưới 1 năm	6.786.924.160	4.347.715.662
Từ 1 - 5 năm	32.723.629.440	29.204.470.676
Trên 5 năm	493.887.990.563	495.511.961.630
TỔNG CỘNG	500.674.914.723	529.064.147.968

Cam kết đầu tư góp vốn


Công ty có cam kết góp vốn tại một số công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và thuyết minh số 16. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 76,8 tỷ VND.

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


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



Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 1 năm 2023