

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính 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 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 60

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 Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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 năm 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.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch	
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 năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Bà Nguyễn Thu Hằng được Người đại diện pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy Ủy quyền của Công ty số 26/GUQ-VPI ngày 28 tháng 4 năm 2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 29 tháng 3 năm 2023.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 12301309/E-66897103

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) được lập ngày 29 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0637-2023-004-1

Ngô Thị Phương Nhung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3069-2019-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.816.328.095.091	2.188.702.040.088
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	140.427.642.567	791.760.798.667
111	1. Tiền		68.767.645.687	53.122.559.500
112	2. Các khoản tương đương tiền		71.659.996.880	738.638.239.167
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	38.375.797.155	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		38.375.797.155	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.396.339.875.729	541.037.204.770
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	6.1	100.104.150.176	168.330.975.194
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	11.481.931.206	18.997.773.017
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	800.838.720.000	99.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	507.913.678.604	265.815.673.416
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(23.998.604.257)	(11.607.216.857)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.215.564.324.320	786.454.180.445
141	1. Hàng tồn kho		1.222.967.029.713	793.856.885.838
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.402.705.393)	(7.402.705.393)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		25.620.455.320	69.449.856.206
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	12.530.399.234	57.351.029.596
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	4.139.535.688	10.320.188.261
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	8.950.520.398	1.778.638.349

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.268.430.693.000	4.675.409.583.248
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		600.249.556.734	622.309.875.697
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	20.202.866.956	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	580.046.689.778	622.309.875.697
220	II. Tài sản cố định		575.367.220.038	579.733.736.299
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	570.192.987.672	573.696.436.662
222	Nguyên giá		636.626.526.919	616.126.644.972
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(66.433.539.247)	(42.430.208.310)
227	2. Tài sản cố định vô hình		5.174.232.366	6.037.299.637
228	Nguyên giá		7.334.599.491	7.315.849.491
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.160.367.125)	(1.278.549.854)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	336.978.463.994	-
231	1. Nguyên giá		348.433.822.544	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.455.358.550)	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		439.079.726.667	242.701.481.485
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	439.079.726.667	242.701.481.485
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	3.231.811.337.879	3.071.628.492.763
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.035.971.250.000	1.822.271.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.162.117.089.272	1.192.823.189.272
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.300.000.000	41.300.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(7.777.001.393)	(4.892.219.383)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		200.000.000	20.126.272.874
260	VI. Tài sản dài hạn khác		84.944.387.688	159.035.997.004
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	78.606.796.646	159.035.997.004
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	6.337.591.042	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.084.758.788.091	6.864.111.623.336

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.663.239.851.851	3.896.508.085.514
310	I. Nợ ngắn hạn		1.016.696.156.163	1.648.170.353.879
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	106.738.176.164	305.182.544.553
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	45.533.305.559	589.946.939.037
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	11.584.887.578	504.004.777
314	4. Phải trả người lao động		11.162.066.317	12.003.144.877
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	279.822.810.763	276.039.902.862
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.054.760.253	3.256.653.390
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	106.124.944.363	123.467.036.009
320	8. Vay ngắn hạn	21	412.617.739.825	297.770.128.374
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.057.465.341	40.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		3.646.543.695.688	2.248.337.731.635
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	45.332.299.928	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	707.026.643.488	756.858.269.744
338	3. Vay dài hạn	21	2.202.232.713.989	888.955.289.630
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	22	663.650.385.424	602.524.172.261
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	26.739.130.862	-
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		1.562.521.997	-

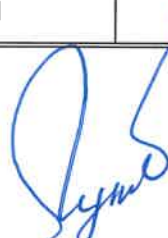
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.421.518.936.240	2.967.603.537.822
410	i. Vốn chủ sở hữu	23	3.421.518.936.240	2.967.603.537.822
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		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		906.358.748.766	654.342.413.382
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		421.596.122.700	194.224.260.912
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		484.762.626.066	460.118.152.470
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.084.758.788.091	6.864.111.623.336



Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	960.237.059.524	2.054.950.872.410
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	(6.226.853.558)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	960.237.059.524	2.048.724.018.852
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(690.021.741.044)	(1.585.117.550.547)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		270.215.318.480	463.606.468.305
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	642.659.571.444	353.805.545.000
22	7. Chi phí tài chính	26	(218.564.961.337)	(122.123.855.156)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(214.657.914.564)	(113.079.411.641)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(42.935.916.541)	(132.061.797.557)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(166.413.992.225)	(100.513.439.449)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		484.960.019.821	462.712.921.143
31	11. Thu nhập khác		932.460.917	9.572.321.284
32	12. Chi phí khác		(11.106.832.176)	(1.223.706.610)
40	13. (Chi phí)/lợi nhuận khác		(10.174.371.259)	8.348.614.674
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		474.785.648.562	471.061.535.817
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(440.000.000)	(10.943.383.347)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.1	10.416.977.504	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		484.762.626.066	460.118.152.470



Vũ Hoàng Sâm
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		474.785.648.562	471.061.535.817
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		36.340.506.758	19.304.061.655
03	Các khoản dự phòng		16.838.691.407	8.832.817.227
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(642.611.816.647)	(310.526.112.558)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	26	221.051.996.213	118.050.817.132
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		106.405.026.293	306.723.119.273
09	Giảm các khoản phải thu		92.454.028.395	434.882.987.863
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(683.083.812.840)	350.193.898.022
11	Giảm các khoản phải trả		(765.983.218.877)	(726.966.328.322)
12	Giảm chi phí trả trước		125.240.239.678	177.937.551.832
14	Tiền lãi vay đã trả		(245.047.154.738)	(97.382.240.419)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.497.216.786)	(8.445.780.779)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.371.512.108.875)	436.943.207.470
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(211.238.852.294)	(55.474.672.496)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	377.272.727
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(880.714.517.155)	(263.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		160.926.272.874	210.846.055.893
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(462.189.534.821)	(1.201.827.690.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		103.750.000.000	54.210.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		581.793.349.793	295.889.517.030
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(707.673.281.603)	(958.979.516.846)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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 nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.793.507.600.781	1.803.851.019.294
34	Tiền trả nợ gốc vay		(365.655.366.403)	(1.109.693.497.699)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.427.852.234.378	694.157.521.595
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(651.333.156.100)	172.121.212.219
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		791.760.798.667	619.639.586.448
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	140.427.642.567	791.760.798.667



Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 269 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 244 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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:

<u>STT</u>	<u>Tên Công ty</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
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

(*) 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 kết, liên doanh như được trình bày tại *Thuyết minh số 16.2*.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 3 năm 2023.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 thống lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thống lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng hóa bất động sản

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.8 *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. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	36 năm
Máy móc, thiết bị	15 năm

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty 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 giám sát về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, 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 riêng 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.

3.14 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông.

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.18 Thông tin theo bộ phận

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

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

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

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

Công ty trình bày thông tin theo bộ phận tại Thuyết minh số 31.

3.19 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	2.192.534.819	5.309.528.677
Tiền gửi ngân hàng	66.575.110.868	47.813.030.823
Các khoản tương đương tiền (*)	71.659.996.880	738.638.239.167
TỔNG CỘNG	140.427.642.567	791.760.798.667

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 6,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 2,3%/năm đến 3,2%/năm). Trong đó, 63,8 tỷ VND tiền gửi là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,1%/năm đến 6%/năm. Trong đó, 10,32 tỷ VND tiền gửi là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

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

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

6.1 Phải thu của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	14.193.408.415	124.715.873.266
Phải thu từ hoạt động khác	85.910.741.761	43.615.101.928
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	55.401.995.645	2.581.203.733
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	1.590.034.857	20.195.009.299
- Phải thu khách hàng khác	28.918.711.259	20.838.888.896
TỔNG CỘNG	100.104.150.176	168.330.975.194
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	59.144.442.185	27.671.763.257
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	40.959.707.991	140.659.211.937
Dài hạn		
Phải thu từ hoạt động khác	20.202.866.956	-
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	20.202.866.956	-
TỔNG CỘNG	20.202.866.956	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.718.695.257)	(10.607.504.257)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất Quận Bình Thủy	2.382.000.000	2.382.000.000
Các nhà cung cấp khác	9.099.931.206	16.615.773.017
TỔNG CỘNG	11.481.931.206	18.997.773.017
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	8.200.000	8.200.000
<i>Trả trước cho các bên khác</i>	11.473.731.206	18.989.573.017
Dự phòng trả trước khó đòi	(999.712.600)	(999.712.600)

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu về cho vay các bên khác	739.238.720.000	52.500.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	337.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Hồng Phong	270.525.720.000	-
- Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ	14.500.000.000	19.500.000.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị An Thịnh	7.228.000.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ DLH Lan Hạ	5.000.000.000	23.000.000.000
- Các đối tượng khác	104.985.000.000	-
Phải thu về cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	61.600.000.000	47.000.000.000
TỔNG CỘNG	800.838.720.000	99.500.000.000

Các khoản cho vay này sẽ đáo hạn vào tháng 12 năm 2023, hưởng lãi suất 10%/năm – 13,5%/năm, trong đó một số khoản cho vay có tài sản đảm bảo.

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Đặc cọc hợp tác đầu tư (*)	250.000.000.000	-	-	-
Tạm ứng cho nhân viên	92.365.578.899	-	18.735.950.889	-
Lãi cho vay dự thu	69.505.672.150	-	37.928.223.104	-
Kỳ quỹ thực hiện các dự án đầu tư	45.104.591.900	-	45.103.591.900	-
Ứng vốn và bồi thường giải phòng mặt bằng	9.364.204.304	-	135.264.511.571	-
Phải thu ngắn hạn khác	39.784.476.555	(1.280.196.400)	25.675.258.964	-
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.789.154.796	-	3.108.136.988	-
TỔNG CỘNG	507.913.678.604	(1.280.196.400)	265.815.673.416	-
Dài hạn				
Đặt cọc hợp tác đầu tư (**)	12.000.000.000	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	11.460.958.785	-	9.729.779.525	-
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	556.585.730.993	-	612.580.096.172	-
TỔNG CỘNG	580.046.689.778	-	622.309.875.697	-

(*) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm 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.

(**) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư ký ngày 26 tháng 5 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Thắng để đảm bảo thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên về hợp tác đầu tư một dự án bất động sản ở tỉnh Quảng Bình.

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

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình giao thông Hà Nội	11.111.191.000	-	11.111.191.000	11.111.191.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Các đối tượng khác	2.887.413.257	-	2.887.413.257	1.280.196.400
TỔNG CỘNG	23.998.604.257	-	23.998.604.257	12.391.387.400

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

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.215.988.886.018	(7.402.705.393)	23.402.070.537	(7.402.705.393)
Thành phẩm (**)	5.428.279.997	-	769.572.423.491	-
Hàng hóa	330.001.095	-	-	-
Công cụ dụng cụ	954.813.637	-	722.112.916	-
Nguyên liệu, vật liệu	265.048.966	-	160.278.894	-
TỔNG CỘNG	1.222.967.029.713	(7.402.705.393)	793.856.885.838	(7.402.705.393)

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Phân khu số 2, khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (i)	1.191.103.305.896	-
Các dự án khác	24.885.580.122	23.402.070.537
TỔNG CỘNG	1.215.988.886.018	23.402.070.537

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

(**) Số dư thành phẩm cuối năm là giá trị thành phẩm của dự án The Terra An Hưng thuộc khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Việc sử dụng hàng tồn kho làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty được trình bày tại *Thuyết minh số 21*.

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	19.674.180	48.311.325.988
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	-	6.151.601.436
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	166.169.927	626.986.878
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.344.555.127	2.261.115.294
TỔNG CỘNG	12.530.399.234	57.351.029.596
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	73.714.254.717	98.026.981.597
Chi phí trả trước tiền thuê mặt bằng Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	-	47.216.206.234
Chi phí cải tạo văn phòng tại số 104 Thái Thịnh	167.038.987	10.444.048.441
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.209.536.127	185.026.314
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.515.966.815	3.163.734.418
TỔNG CỘNG	78.606.796.646	159.035.997.004

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

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	580.180.516.407	5.469.853.015	17.876.429.091	3.501.159.929	9.098.686.530	616.126.644.972
- Phân loại lại	(93.296.879.528)	38.871.417.779	-	-	54.425.461.749	-
- Mua trong năm	-	475.280.000	5.263.030.000	194.431.314	479.617.600	6.412.358.914
- Điều chỉnh giá trị quyết toán XDCB	7.517.486.159	141.258.035	-	-	6.428.778.839	14.087.523.033
Số cuối năm	494.401.123.038	44.957.808.829	23.139.459.091	3.695.591.243	70.432.544.718	636.626.526.919
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	3.614.240.000	3.038.316.294	-	6.652.556.294
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	26.661.178.438	1.683.861.754	8.274.087.672	2.887.888.609	2.923.191.837	42.430.208.310
- Phân loại lại	(4.287.294.527)	1.786.267.853	-	-	2.501.026.674	-
- Khấu hao trong năm	11.050.581.456	3.254.222.989	2.818.950.674	460.614.767	6.418.961.051	24.003.330.937
Số cuối năm	33.424.465.367	6.724.352.596	11.093.038.346	3.348.503.376	11.843.179.562	66.433.539.247
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	553.519.337.969	3.785.991.261	9.602.341.419	613.271.320	6.175.494.693	573.696.436.662
Số cuối năm	460.976.657.671	38.233.456.233	12.046.420.745	347.087.867	58.589.365.156	570.192.987.672

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 21.

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Tổng cộng

Nguyên giá:

Số đầu năm	-
- Tăng trong năm	348.433.822.544
Số cuối năm	348.433.822.544
Trong đó:	
Đã khấu hao hết	-

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	-
- Khấu hao trong kỳ	11.455.358.550
Số cuối năm	11.455.358.550

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	-
Số cuối năm	336.978.463.994

Trong đó, giá trị còn lại phân hằm của Dự án The Terra An Hưng là 127,5 tỷ VND (nguyên giá là 131,8 tỷ VND, hao mòn lũy kế là 4,3 tỷ VND) được Công ty giữ lại nhằm kinh doanh chỗ để xe tại Dự án. Công ty không tính chi phí đầu tư xây dựng phân hằm này vào giá thành các căn hộ tại Dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư một cách chắc chắn.

Việc sử dụng bất động sản đầu tư làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại *Thuyết minh số 21*.

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

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 95,9 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 8 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty.

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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương – thành phố Cần Thơ	305.825.480.558	126.991.214.458
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	52.209.899.794	50.347.721.366
Dự án Hoàn Bò – tỉnh Quảng Ninh	19.679.070.017	19.679.070.017
Các dự án khác	61.365.276.298	45.683.475.644
TỔNG CỘNG	<u>439.079.726.667</u>	<u>242.701.481.485</u>

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

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	2.035.971.250.000	-	2.035.971.250.000	1.822.271.250.000	1.822.271.250.000
(Thuyết minh số 16.2) Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.3) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.162.117.089.272	(7.777.001.393)	1.154.340.087.879	1.192.823.189.272	1.187.930.969.889
	41.300.000.000	-	41.300.000.000	41.300.000.000	41.300.000.000
	200.000.000	-	200.000.000	20.126.272.874	20.126.272.874
TỔNG CỘNG	3.239.588.339.272	(7.777.001.393)	3.231.811.337.879	3.076.520.712.146	3.071.628.492.763

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

16.1 Đầu tư vào các công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình (i)	558.000.000.000	100%	550.000.000.000	100%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	455.000.000.000	100%	455.000.000.000	100%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	428.000.000.000	100%	428.000.000.000	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí (trước đây là "Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2") (ii)	208.031.250.000	82,71%	163.031.250.000	78,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home (trước đây là "Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1")	95.170.000.000	62%	95.170.000.000	62%
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái (iii)	288.000.000.000	60%	90.000.000.000	60%
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên (iv)	-	-	40.500.000.000	100%
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	570.000.000	62,64%	570.000.000	62,64%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (v)	3.200.000.000	100%	-	-
TỔNG CỘNG	2.035.971.250.000		1.822.271.250.000	

(i) Trong năm 2022, Công ty đã tiến hành góp thêm vốn vào Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình với giá trị là 8 tỷ VND.

(ii) Trong năm 2022, Công ty đã tiến hành mua cổ phần bổ sung trong Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí (trước đây là "Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2") với giá trị là 45 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này lên 82,71%.

(iii) Trong năm 2022, Công ty đã tiến hành mua cổ phần phát hành thêm trong Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái với giá trị là 198 tỷ VND được cân trừ với khoản phải thu của Công ty với công ty con này.

(iv) Trong năm 2022, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên cho một cá nhân với tổng giá phí là 40,5 tỷ VND.

(v) Trong năm 2022, Công ty đã tiến hành góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú với giá trị là 3,2 tỷ VND.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ vốn góp giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn góp giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Số 9C, Đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 Đường 31 A, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,60	30,60
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Phú Chấn, Thành phố Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Số 90 Đường Phan Trung, KP 7, Phường Tân Tiến, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,60	30,60
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	50,27	50,00	50,00	50,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, đường Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Số 285 Nguyễn Du, Phường Nghĩa Chánh, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	-	-	49,00	49,00
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1 Khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 Ngõ Quyển, 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 tương đương 40% quyền biểu quyết tại công ty liên kết này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	367.500.000.000	-	(*)	367.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	-	(*)	278.006.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (i)	187.500.000.000	(2.281.431.424)	(*)	191.250.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	-	(*)	163.786.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (i)	75.000.000.000	(528.367.960)	(*)	76.500.000.000
Công ty TNHH BT Hà Đông (ii)	56.546.786.097	-	(*)	54.562.886.097
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt (iii)	33.777.503.175	(4.967.202.009)	(*)	33.777.503.175
	-	-	(*)	27.440.000.000
TỔNG CỘNG	1.162.117.089.272	(7.777.001.393)		1.192.823.189.272

(i) Trong năm 2022, Công ty đã chuyển nhượng 375.000 cổ phần tương đương 0,6% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và 150.000 cổ phần tương đương 0,6% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland cho Công ty TNHH Kamala World Nhơn Trạch với giá phí lần lượt là 3,75 tỷ VND và 1,5 tỷ VND;

(ii) Trong năm 2022, Công ty đã góp thêm 1,98 tỷ VND vào Công ty TNHH BT Hà Đông;

(iii) Trong năm 2022, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt cho đối tác cá nhân với giá chuyển nhượng là 58 tỷ VND.

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

16.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Khoản đầu tư vào Công ty TNHH An Biên Golf and Resort với giá trị 41,3 tỷ VND tương đương 10% tổng vốn điều lệ. Công ty này có địa chỉ tại số 25B, phố Hải Hà, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	39.368.927.378	169.429.750.787
Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	9.196.945.532	12.988.038.943
Công ty Cổ phần Đầu tư CIC	6.241.935.411	6.241.935.411
Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	1.607.202.734	97.341.059.607
Các nhà cung cấp khác	50.323.165.109	19.181.759.805
TỔNG CỘNG	106.738.176.164	305.182.544.553
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>4.238.595.783</i>	<i>1.965.500.000</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>102.499.580.381</i>	<i>303.217.044.553</i>

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án The Terra An Hưng	1.633.886.703	589.198.986.633
Dự án The Terra Bắc Giang	41.815.164.150	-
Các dự án khác	2.084.254.706	747.952.404
TỔNG CỘNG	45.533.305.559	589.946.939.037

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã thu trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	10.320.188.261	4.139.535.688	(10.320.188.261)	4.139.535.688
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.770.412.499	7.676.334.953	(496.227.054)	8.950.520.398
Các loại thuế khác	8.225.850	-	(8.225.850)	-
TỔNG CỘNG	12.098.826.610	11.815.870.641	(10.824.641.165)	13.090.056.086
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	10.717.078.544	-	10.717.078.544
Thuế thu nhập cá nhân	504.004.777	11.228.237.978	(10.864.433.721)	867.809.034
Tiền đầu giá đất	-	1.003.688.000.000	(1.003.688.000.000)	-
Các loại thuế khác	-	232.228.555	(232.228.555)	-
TỔNG CỘNG	504.004.777	1.025.865.545.077	(1.014.784.662.276)	11.584.887.578

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Terra An Hưng	111.532.000.434	115.182.880.706
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	99.950.641.403	99.950.641.403
Chi phí lãi vay phải trả	58.715.361.421	38.537.107.063
Chi phí phải trả khác	9.624.807.505	22.369.273.690
TỔNG CỘNG	<u>279.822.810.763</u>	<u>276.039.902.862</u>
<i>Trong đó:</i>		
- Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.979.679.452	154.383.562
- Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên khác	277.843.131.311	275.885.519.300
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	45.332.299.928	-
TỔNG CỘNG	<u>45.332.299.928</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì khối sản thương mại dịch vụ và căn hộ cao tầng các dự án	74.237.636.534	69.001.545.196
Phải trả phí mua lại trái phiếu trước hạn	-	5.400.000.000
Nhận đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	4.828.320.000	20.550.400.000
Nhận ký quỹ, ký cược	4.699.022.023	9.977.261.927
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.681.665.785	9.886.528.865
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	8.678.300.021	8.651.300.021
TỔNG CỘNG	106.124.944.363	123.467.036.009
Dài hạn		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương (i)	384.000.000.000	625.000.000.000
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	311.713.392.938	129.531.937.398
Nhận ký quỹ, ký cược	10.015.960.550	-
Phải trả khác	-	1.029.042.346
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.297.290.000	1.297.290.000
TỔNG CỘNG	707.026.643.488	756.858.269.744

(i) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH REQ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2020/NĐNT/REQ-VPI để đảm bảo thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương ở thành phố Cần Thơ.

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

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

21. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh 21.1)	84.978.774.506	84.978.774.506	141.193.063.344	(110.221.755.845)	115.950.082.005	115.950.082.005	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh 21.3)	28.900.000.000	28.900.000.000	113.000.000.000	(28.000.000.000)	113.900.000.000	113.900.000.000	
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 21.4)	178.906.849.316	178.906.849.316	1.093.150.684	(180.000.000.000)	-	-	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 21.2)	4.984.504.552	4.984.504.552	182.767.657.820	(4.984.504.552)	182.767.657.820	182.767.657.820	
	297.770.128.374	297.770.128.374	438.053.871.848	(323.206.260.397)	412.617.739.825	412.617.739.825	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh 21.2)	466.753.779.923	466.753.779.923	746.014.537.437	(225.216.763.826)	987.551.553.534	987.551.553.534	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh 21.3)	-	-	550.000.000.000	-	550.000.000.000	550.000.000.000	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh 21.4)	422.201.509.707	422.201.509.707	248.167.250.748	(5.687.600.000)	664.681.160.455	664.681.160.455	
	888.955.289.630	888.955.289.630	1.544.181.788.185	(230.904.363.826)	2.202.232.713.989	2.202.232.713.989	
TỔNG CỘNG	1.186.725.418.004	1.186.725.418.004	1.982.235.660.033	(554.110.624.223)	2.614.850.453.814	2.614.850.453.814	

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	115.950.082.005	Khé ước cuối cùng đáo hạn tháng 9 năm 2023. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,9% - 10,05%	(i)
TỔNG CỘNG	115.950.082.005			

(i) Tài sản đảm bảo bao gồm:

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ (“MB”)	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.	Lãi suất năm đầu tiên là 9%/năm. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của MB cộng biên độ tối thiểu 3%/năm	(ii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	731.070.631.279	Gốc đáo hạn trong tháng 3 năm 2025. Lãi thanh toán 3 tháng/lần	11,2% - 13,6%	(iii)
TỔNG CỘNG	1.170.319.211.354			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	182.767.657.820			
- Vay dài hạn	987.551.553.534			

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay ngắn hạn dài hạn (tiếp theo)

(ii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;
- Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trên đất tại lô BT11-02 thuộc Khu đô thị An Hưng;
- Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là Khu dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tại tòa CT9 thuộc Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Quyền tài sản của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho thuê tòa 1 và khoán thu tòa 2 dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây;
- Quyền sở hữu 6.400.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba;
- Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu du lịch căn hộ khách sạn Hồ Tây.

(iii) Tài sản đảm bảo 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 Đình Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

21.3 Các khoản vay đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay từ đối tượng khác được trình bày như sau:

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

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

21.	VAY (tiếp theo)	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Tài sản đảm bảo
21.4	Trái phiếu phát hành				
	Bên tư vấn phát hành				
	Công ty TNHH Chứng Khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	239.039.489.415	Gốc trái phiếu được đáo hạn vào ngày 4 năm 2025. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát sinh.	10,5%	12.100.000 cổ phần phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ 3
	Công ty TNHH Chứng Khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	227.672.191.111	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%	(iv)
	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.	10,3%	15.125.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.

TỔNG CỘNG 664.681.160.455

Trong đó:

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả -
- Trái phiếu dài hạn 664.681.160.455

(iv) Đảm bảo bởi tài sản mà Công ty đã và sẽ sở hữu phát sinh từ và/hoặc liên quan đến khối đế công trình cao tầng thuộc Dự án The Terra An Hưng và 1.980.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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 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 và được điều chỉnh theo 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:

	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	690.000.000.000	690.000.000.000	
Chi phí phát hành	(1.302.228.818)	(1.302.228.818)	
Cấu phần vốn chủ sở hữu	(90.496.534.831)	(90.496.534.831)	
Cấu phần nợ gốc ghi nhận ban đầu	598.201.236.351	598.201.236.351	
Cộng: Giá trị lụy kế chi phí lãi vay và chi phí phát hành			
Số đầu năm	4.322.935.910	-	
Số lãi vay phát sinh và phân bổ trong năm	61.126.213.163	4.322.935.910	
Số cuối năm	65.449.149.073	4.322.935.910	
Cấu phần nợ gốc tại ngày cuối năm	663.650.385.424	602.524.172.261	

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021						
Số đầu năm	1.999.999.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	394.223.060.912	2.416.988.850.521
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	460.118.152.470	460.118.152.470
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	199.998.800.000	-	-	-	(199.998.800.000)	-
- Phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	90.496.534.831	-	-	-	90.496.534.831
Số cuối năm	2.199.997.800.000	90.496.534.831	15.177.859.740	7.588.929.869	654.342.413.382	2.967.603.537.822
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022						
Số đầu năm	2.199.997.800.000	90.496.534.831	15.177.859.740	7.588.929.869	654.342.413.382	2.967.603.537.822
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	484.762.626.066	484.762.626.066
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (i)	219.998.370.000	-	-	-	(219.998.370.000)	-
- Giảm khác	-	(18.099.306.966)	-	-	(12.747.920.682)	(30.847.227.648)
Số cuối năm	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	906.358.748.766	3.421.518.936.240

(i) Vào ngày 26 tháng 4 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty đã thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 đi kèm Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2022 số 2604/2022/NQ-ĐHĐCĐ về việc chi trả cổ tức như sau: Phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 1 cổ phần). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 21.999.837 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp từ cổ đông	2.419.996.170.000	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

Việc sử dụng vốn góp của cổ đông làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại *Thuyết minh số 21*.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.199.997.800.000	1.999.999.000.000
Phát hành thêm cổ phần	219.998.370.000	199.998.800.000
Số cuối năm	2.419.996.170.000	2.199.997.800.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	219.998.370.000	199.998.800.000

23.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021 (1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu)	-	199.998.800.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2022 (1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu)	219.998.370.000	-

23.5 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	(Cổ phiếu)	(Cổ phiếu)
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	241.999.617	219.999.780
Cổ phiếu phổ thông	241.999.617	219.999.780
Cổ phiếu đang lưu hành	241.999.617	219.999.780
Cổ phiếu phổ thông	241.999.617	219.999.780

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

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

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	960.237.059.524	2.054.950.872.410
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	652.204.810.711	1.920.317.987.505
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	153.327.381.779	102.894.422.149
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	154.704.867.034	31.738.462.756
Giảm trừ doanh thu	-	(6.226.853.558)
Doanh thu thuần	960.237.059.524	2.048.724.018.852
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	652.204.810.711	1.914.646.238.072
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	153.327.381.779	102.339.318.024
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	154.704.867.034	31.738.462.756
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	885.895.648.134	2.023.454.105.720
Doanh thu đối với các bên liên quan (thuyết minh số 30)	74.341.411.390	25.269.913.132

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức và lợi nhuận được chia (i)	570.000.000.000	281.911.600.000
Lãi từ chuyển nhượng cổ phiếu và phần vốn góp	30.560.000.000	52.231.705.169
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	42.051.816.647	19.662.239.831
Doanh thu hoạt động tài chính khác	47.754.797	-
TỔNG CỘNG	642.659.571.444	353.805.545.000

(i) Cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 30*.

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	464.852.783.921	1.495.583.127.408
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú	91.357.219.804	74.374.731.457
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	133.811.737.319	15.159.691.682
TỔNG CỘNG	690.021.741.044	1.585.117.550.547

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	214.657.914.564	113.079.411.641
Chi phí phát hành trái phiếu	6.394.081.649	8.310.650.532
Dự phòng các khoản đầu tư	2.884.782.010	430.399.234
Hoàn nhập chi phí trả nợ trước hạn	(5.400.000.000)	-
Chi phí tài chính khác	28.183.114	303.393.749
TỔNG CỘNG	218.564.961.337	122.123.855.156

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí lương nhân viên bán hàng	4.655.948.534	4.028.896.640
Chi phí hoa hồng môi giới	27.974.699.578	86.958.158.443
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	4.529.877.309	14.270.827.865
Chi phí khác	5.775.391.120	26.803.914.609
TỔNG CỘNG	42.935.916.541	132.061.797.557
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	33.271.506.053	28.449.164.678
Chi phí đồ dùng văn phòng	12.688.210.189	11.706.571.409
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.112.375.766	3.497.914.354
Chi phí quản lý khách sạn	25.217.201.944	14.889.509.180
Chi phí dịch vụ mua ngoài	64.900.962.285	13.851.991.502
Chi phí bằng tiền khác	29.223.735.988	28.118.288.326
TỔNG CỘNG	166.413.992.225	100.513.439.449

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	858.080.949.122	375.935.296.132
Chi phí nhân công	82.765.595.651	28.449.164.678
Chi phí khấu hao	36.340.506.758	19.304.061.655
Chi phí dịch vụ mua ngoài	252.325.069.030	179.990.495.936
Chi phí khác	55.847.683.721	94.365.937.876
TỔNG CỘNG	1.285.359.804.282	698.044.956.277

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	440.000.000	10.943.383.347
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(10.416.977.504)	-
TỔNG CỘNG	(9.976.977.504)	10.943.383.347

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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	474.785.648.562	471.061.535.817
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	94.957.129.712	94.212.307.163
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	6.474.160.553	2.117.426.252
Chi phí không được trừ khác	8.567.762.395	2.318.597.252
Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN	(114.000.000.000)	(56.382.320.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trong năm trước theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	-	(2.793.443.848)
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(22.449.904.122)
Các khoản điều chỉnh khác	(5.976.030.164)	(6.079.279.350)
Chi phí thuế TNDN	(9.976.977.504)	10.943.383.347

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	449.591.042	-	420.880.718	-
Chi phí tư vấn	5.888.000.000	-	5.888.000.000	-
	6.337.591.042	-		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(14.728.422.054)	-	(1.980.501.372)	-
Chi phí lãi trái phiếu chuyển đổi	(12.010.708.808)	-	6.088.598.158	-
	(26.739.130.862)	-		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	(20.401.539.820)	-		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			10.416.977.504	-

29.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ 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 có các khoản lỗ lũy kế phát sinh từ các hoạt động khác với tổng giá trị là 42.957.934.025 VND (31 tháng 12 năm 2021: 10.587.131.260 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế (*)</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2022</i>
2021	2026	10.587.131.260	-	-	10.587.131.260
2022	2027	32.370.802.765	-	-	32.370.802.765
TỔNG CỘNG		42.957.934.025	-	-	42.957.934.025

(*) 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 riêng này.

29.5 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 theo Thuyết minh số 29.4 do không ước tính được chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai.

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

30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát trong năm 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 TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên	Công ty con đến ngày 24 tháng 6 năm 2022

Các cá nhân là thành viên của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc đã được trình bày tại mục Thông tin chung.

Các công ty là bên liên doanh, liên kết của Công ty đã được trình bày tại Thuyết minh số 16.

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

Đơn vị tính: VND

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con	Thu hồi gốc cho vay	47.000.000.000	193.000.000.000
		Cho vay	-	240.000.000.000
		Đi vay	5.000.000.000	115.000.000.000
		Trả nợ gốc đi vay	5.000.000.000	115.000.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.136.096.880	18.595.547.543
		Lãi cho vay	896.712.329	-
		Lợi nhuận được chia	-	220.000.000.000
		Góp vốn hợp tác đầu tư	-	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Mua cổ phần bổ sung	45.000.000.000	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	927.965.234	2.053.966.748
		Lãi vay	864.816.438	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Cho vay	52.600.000.000	-
		Lãi cho vay	1.627.360.275	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	708.498.180	715.026.365

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

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Mua dịch vụ Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.207.462.079	7.232.727.269
			670.132.727	677.543.635
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư	-	352.617.690.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	-	7.000.615.385
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Công ty liên kết	Góp vốn	-	76.500.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con	Lợi nhuận được chia Doanh thu cung cấp dịch vụ	530.000.000.000	-
			67.799.019.278	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Góp vốn thành lập Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.200.000.000	-
			99.699.091	-
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Đi vay	85.000.000.000	-
		Lợi nhuận được chia	40.000.000.000	60.000.000.000
		Cho vay	9.000.000.000	-
		Góp vốn	8.000.000.000	-
		Lãi cho vay	152.753.425	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	142.005.634.821	41.677.046.172
		Góp vốn bằng khoản phải thu	198.000.000.000	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết	Góp vốn	1.983.900.000	2.160.000.000

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

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

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

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

Ngoại trừ các khoản vay bên liên quan, số dư các khoản phải thu, cho vay, 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 năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	55.401.995.645	2.581.203.733
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.590.034.857	20.195.009.299
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	924.726.001	187.580.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	698.649.682	4.510.231.225
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	419.367.000	197.739.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	109.669.000	-
TỔNG CỘNG			59.144.442.185	27.671.763.257
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</i>				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Tạm ứng hợp đồng tư vấn	8.200.000	8.200.000
TỔNG CỘNG			8.200.000	8.200.000
<i>Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 7)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Số 1	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	52.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	9.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con	Phải thu về cho vay	-	47.000.000.000
TỔNG CỘNG			61.600.000.000	47.000.000.000

(*) Khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất 10%/năm và đáo hạn vào tháng 12 năm 2023.

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

30. 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: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công Ty TNHH MTV Đầu Tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	9.041.096	2.558.136.988
		Phải thu lợi nhuận được chia	-	550.000.000
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	1.627.360.275	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	152.753.425	-
TỔNG CỘNG			1.789.154.796	3.108.136.988
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư (i)	352.617.690.000	352.617.690.000
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con	Vốn góp theo huy động để thực hiện đầu tư (ii)	103.968.040.993	159.962.406.172
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư (iii)	100.000.000.000	100.000.000.000
TỔNG CỘNG			556.585.730.993	612.580.096.172
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Nhận cung cấp dịch vụ	4.238.595.783	1.965.500.000
TỔNG CỘNG			4.238.595.783	1.965.500.000

- (i) Khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo Hợp đồng nguyên tắc số 02/2021/HĐHTĐT/VPI-PP kí ngày 30 tháng 12 năm 2021 để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng và có tài sản đảm bảo;
- (ii) Khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo Thỏa thuận Liên danh số 02/2015/LD ký ngày 9/2/2015 với Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái và Công ty Cổ phần đầu tư HNS Việt Nam để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa;
- (iii) Khoản góp vốn đầu tư theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư số 01/2021/HĐHTĐT/VPI-VPGV kí ngày 14 tháng 7 năm 2021 với Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng và có tài sản đảm bảo;

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

30. 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: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Lãi vay phải trả	864.816.438	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Lãi vay phải trả	161.232.877	154.383.562
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lãi vay phải trả	953.630.137	-
TỔNG CỘNG			1.979.679.452	154.383.562
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	8.462.300.021	8.462.300.021
Hội đồng quản trị		Phải trả thu lao	216.000.000	189.000.000
TỔNG CỘNG			8.678.300.021	8.651.300.021
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000
TỔNG CỘNG			1.297.290.000	1.297.290.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình (*)	Công ty con	Vay ngắn hạn	85.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			85.000.000.000	-

(*) Khoản đi vay tín chấp với lãi suất 10%/năm, gốc và lãi đáo hạn vào tháng 12 năm 2023

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập Năm nay	Năm trước
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	2.662.775.000	2.754.477.156
Ông Tô Như Thắng	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	2.019.232.969	1.300.862.291
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc	1.777.828.250	929.905.085
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	1.776.659.124	1.771.157.189
Bà Nguyễn Diệu Tú	Thành viên HĐQT	886.000.002	557.773.691
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT độc lập/ Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	400.000.000	558.333.333
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	1.334.327.979	793.001.958
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	305.698.000	1.074.210.316
Ông Ngô Đức Long	Phụ trách quản trị đến ngày 29 tháng 6 năm 2021	-	60.000.000
Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 8 năm 2021	-	1.162.514.880
TỔNG CỘNG		11.162.521.324	10.962.235.899

31. THÔNG TIN BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

- ▶ Bộ phận phát triển và kinh doanh các sản phẩm bất động sản.
- ▶ Bộ phận kinh doanh dịch vụ lưu trú và các dịch vụ liên quan khác.
- ▶ Bộ phận kinh doanh các hoạt động khác (dịch vụ xây lắp, quản lý,...).

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính riêng.

Năm 2021, Công ty có hoạt động cung cấp dịch vụ với tỷ trọng doanh thu chiếm tỷ trọng dưới 10% tổng doanh thu. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định rằng Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý và Công ty không trình bày thông tin theo bộ phận.

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

31. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Dịch vụ lưu trú	Các hoạt động khác	Tổng cộng
Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Doanh thu thuần	652.204.810.711	153.327.381.779	154.704.867.034	960.237.059.524
Kết quả				
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	89.210.770.326	20.529.490.481	(48.874.851.093)	60.865.409.714
Thu nhập không phân bổ (*)				413.920.238.848
Lợi nhuận thuần trước thuế				474.785.648.562
Thuế thu nhập doanh nghiệp				9.976.977.504
Lợi nhuận thuần sau thuế				484.762.626.066
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	2.360.910.113.667	646.050.182.657	404.108.072.286	3.411.068.368.610
Tài sản không phân bổ (**)				4.673.690.419.481
Tổng tài sản				8.084.758.788.091
Công nợ bộ phận	1.031.273.564.159	31.332.825.486	10.828.627.323	1.073.435.016.968
Công nợ không phân bổ (***)				3.589.804.834.883
Tổng công nợ				4.663.239.851.851

(*) Thu nhập không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, thu nhập khác và chi phí khác.

(**) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn, tài sản cố định vô hình, các khoản phải thu về cho vay, đầu tư tài chính dài hạn, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu nhà nước, tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

(***) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp nhà nước, phải trả công nhân viên, quỹ khen thưởng, phúc lợi, chi phí phải trả, một số khoản phải trả khác, và một số các khoản vay và trái phiếu chuyển đổi.

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

32. CÁC CAM KẾT

Các cam kết về xây dựng khác

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức 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 331,7 tỷ VND.

Cam kết thuê đất và thuê hoạt động

Công ty có cam kết thuê đất và 2 tòa Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây theo hợp đồng thuê có thời hạn từ tháng 2 năm 2016 đến tháng 9 năm 2064 và cam kết thuê tòa nhà văn phòng có thời hạn từ tháng 9 năm 2022 đến tháng 8 năm 2023. Chi tiết khoản phải trả theo cam kết thuê đất và thuê hoạt động này như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	6.786.924.160	4.347.715.662
Từ 1 - 5 năm	27.147.696.640	29.204.470.676
Trên 5 năm	478.257.397.442	495.511.961.630
TỔNG CỘNG	512.192.018.242	529.064.147.968

Cam kết về đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay

Theo Hợp đồng cho vay vốn ký giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm, Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long và Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái (công ty con), Công ty cam kết dùng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của công ty con này với các ngân hàng theo hợp đồng cho vay hợp vốn này.

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	2.226.008.688	3.011.707.584
Từ 1 - 5 năm	7.865.856.552	-
Trên 5 năm	5.444.878.904	-
TỔNG CỘNG	15.536.744.144	3.011.707.584

Cam kết đầu tư góp vốn

Công ty có cam kết góp vốn tại một số công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.2. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 76,93 tỷ VND.

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

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

Vào ngày 6 tháng 2 năm 2023, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 0602/NQ-HĐQT về việc tạm ứng cổ tức năm 2022 bằng tiền mặt theo tỷ lệ 10%/cổ phiếu (mỗi cổ phiếu nhận được 1.000 VND).

Vào ngày 1 tháng 3 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 0103/2023/NQ-ĐHĐCĐ về việc niêm yết trái phiếu do Công ty chào bán ra công chúng năm 2023 (nếu phát hành thành công) sau khi kết thúc đợt chào bán.

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



Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023



EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2023 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn