

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VĂN PHÚ – INVEST

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

Số: 56...../2023/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 12. tháng 04 năm 2023

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

Mã chứng khoán: **VPI**

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

Điện thoại: 024.62583535

Fax: 024.62583636

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

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

Điện thoại: 024.62583535

Fax: 024.62583636

Loại thông tin công bố:

24 giờ Bất thường Theo yêu cầu Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://www.vanphu.vn/bao-cao-thuong-nien> mục Quan hệ cổ đông vào ngày 12./04/2023.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2022.

Người được ủy quyền công bố thông tin

Kế toán trưởng



Trần Mỹ Yên



VANPHU.INVEST

HỢP LỰC TẠO SỨC MẠNH



BÁO CÁO
THƯƠNG NIÊN
2022



Nhà phát triển bất động sản
chuyên tâm

MỤC LỤC

Chương

01

ẤN TƯỢNG VĂN PHÚ - INVEST NĂM 2022

- 06 Thông điệp của Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị
- 08 Ấn tượng Văn Phú - Invest 2022

Chương

02

GIỚI THIỆU VĂN PHÚ - INVEST

- 20 Tổng quan Văn Phú - Invest
- 21 Lĩnh vực và địa bàn kinh doanh
- 22 Lịch sử hình thành phát triển
- 26 Hội Đồng Quản Trị
- 30 Ban Điều Hành

Chương

03

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2023

- 34 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2022 và Dự báo triển vọng kinh tế năm 2023
- 38 Báo cáo của Ban Điều Hành
- 41 Dự án triển khai trong năm 2022
- 48 Tình hình tài chính năm 2022
- 52 Kế hoạch hoạt động năm 2023

Chương

04

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 64 Mô hình Quản trị doanh nghiệp tại Văn Phú - Invest
- 70 Báo cáo Quản Trị 2022
- 74 Đào tạo về Quản trị công ty
- 74 Thay đổi về thành viên Hội Đồng Quản Trị và Ban Giám Đốc
- 75 Hoạt động Quản trị rủi ro
- 78 Thông tin cổ phiếu và Hoạt động Quan hệ cổ đông

Chương

05

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 82 Mục tiêu phát triển bền vững
- 84 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

Chương

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 94 Thông tin chung
- 95 Báo cáo của ban Tổng Giám đốc
- 96 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 98 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 101 Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất
- 102 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 103 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



CHƯƠNG

01

Ấn tượng Văn Phú - Invest năm 2022

06 Thông điệp của Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị

08 Ấn tượng Văn Phú - Invest 2022



Thông điệp của Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

TS. KTS. Tô Như Toàn
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG
QUẢN TRỊ**



Thông điệp Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị Văn Phú - Invest

Kính gửi Quý cổ đông,

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

Năm 2022, với bối cảnh thế giới đầy biến động với cạnh tranh chính trị, xung đột quân sự Nga - Ukraine, thiên tai, dịch bệnh, biến đổi khí hậu, Việt Nam đã có nhiều chính sách linh hoạt để ứng phó giúp nền kinh tế vĩ mô tăng trưởng tốt trong những tháng đầu năm, nhưng cũng không tránh khỏi những tác động xấu trong giai đoạn cuối năm. Do đó, các doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn khi khó tiếp cận nguồn vốn cho vay, lãi suất tăng cao, hạn mức tăng trưởng tín dụng kiểm soát chặt chẽ, trái phiếu doanh nghiệp được quy định để phát hành vô cùng khắt khe.

Là doanh nghiệp đầu tư, Văn Phú - Invest cũng không nằm ngoài những tác động của nền kinh tế chung. Tuy nhiên, nhờ sự đánh giá đúng đắn tình hình vĩ mô của Ban lãnh đạo cùng sự nỗ lực của toàn thể hệ thống, Văn Phú - Invest đã đạt được những thành quả quan trọng giúp Văn Phú - Invest hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2022 như đã được cổ đông giao phó.

Chuyên tâm, kiên trì, tận dụng và nắm bắt thời cơ, một lần nữa, Văn Phú - Invest đã giữ vững và nâng tầm được vị thế của mình trên thị trường bất động sản Việt Nam

Trong năm 2022, bên cạnh việc đảm bảo tiến độ và kế hoạch triển khai các dự án hiện hữu, Văn Phú - Invest tiếp tục tìm kiếm và mở rộng quỹ đất tại các thị trường tiềm năng như Bắc Giang, Quảng Bình... Chuyên tâm, kiên trì, tận dụng và nắm bắt thời cơ, một lần nữa, Văn Phú - Invest đã giữ vững được vị thế của mình trên thị trường bất động sản Việt Nam.

Kết thúc năm 2022, mở ra năm 2023 không chỉ là mốc đánh dấu 20 năm hình thành và phát triển của Văn Phú - Invest, mà đây còn được xem như một năm bản lề chuẩn bị cho sự thay đổi mạnh mẽ của Công ty trong tương lai với việc thực hiện chiến lược 10 năm kế tiếp.

Bước sang chặng đường mới, Văn Phú - Invest đã có những hướng đi và bước tiến rõ ràng cho từng giai đoạn trung và dài hạn. Bên cạnh việc đẩy mạnh triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh theo chiến lược nhằm nâng tầm vị thế, Văn Phú - Invest sẽ tối ưu hóa bộ máy, tập trung phát triển con người, văn hóa tổ chức để từ đó truyền cảm hứng để mỗi cá nhân phát huy năng lực và có thể khai thác tối đa nguồn lực sẵn có.

Bằng quyết tâm cao, toàn thể Hội Đồng Quản Trị, Ban điều hành và Cán bộ nhân viên trong hệ thống Văn Phú - Invest đã và đang sẵn sàng cho cuộc cách mạng bút phá. Chúng tôi tin rằng Văn Phú - Invest sẽ không ngừng gia tăng lợi ích cho mỗi thành viên, cổ đông, đối tác và mang đến giá trị thiết thực cho cộng đồng.

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

Trân trọng!

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
TS. KTS. Tô Như Toàn

Ấn tượng Văn Phú - Invest 2022

Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi

TẦM NHÌN Trở thành doanh nghiệp đi đầu trong lĩnh vực Đầu tư - Kinh doanh - Phát triển hệ sinh thái Bất động sản tầm trung tại Việt Nam và tạo dựng vị thế trong các lĩnh vực khác mà chúng tôi lựa chọn. Văn Phú - Invest tập trung kiến tạo những cộng đồng văn minh, thịnh vượng và để lại di sản cho thế hệ tương lai.

SỨ MỆNH Bằng sự chuyên tâm trong mọi suy nghĩ và hành động, Văn Phú - Invest đem đến giá trị sống nhân văn và thiết thực cho khách hàng bằng thiết kế vượt trội trong không gian và môi trường sống. Thông qua những nỗ lực đó, chúng tôi thúc đẩy sự phát triển của xã hội và chăm sóc cho các thế hệ tương lai một cách minh bạch, hiệu quả và có trách nhiệm.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

**Chuyên tâm**

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

**Hợp tác & Chia sẻ**

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

**Sáng tạo**

Sáng tạo để đột phá: Lấy sáng tạo làm nền tảng phát triển sản phẩm và dịch vụ để tạo hiệu quả, đột phá mở ra những tầm nhìn mới trong tương lai. Đối với Văn Phú - Invest, mạch sáng tạo luôn song hành cùng nhịp chảy thời gian, là cách để chúng tôi không ngừng làm mới những kiến thức và kinh nghiệm hiện có.

Chúng tôi nỗ lực để khám phá ra những cách giải quyết và hướng tiếp cận mới trong công việc, từ đó xây dựng và phát triển các sản phẩm độc đáo và dịch vụ mang tính đột phá. Nuôi dưỡng năng lực sáng tạo giúp Văn Phú - Invest luôn trong tâm thế sẵn sàng nắm bắt cơ hội mới, từ đó phát triển doanh nghiệp lớn mạnh và kiến tạo cộng đồng phát triển bền vững.

Chất lượng là thước đo chân thực nhất gắn với mỗi công trình mang thương hiệu Văn Phú - Invest, nơi chúng tôi đặt trọn tâm sức và trí tuệ

**Chất lượng**

Chất lượng để tạo sự bền vững: Duy trì và không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm để đem đến giá trị lợi ích bền vững cho khách hàng, đối tác và cộng đồng. Chất lượng là thước đo chân thực nhất gắn với mỗi công trình mang thương hiệu Văn Phú - Invest, nơi chúng tôi đặt trọn tâm sức và trí tuệ. Đó cũng chính là nền tảng cốt lõi giúp Văn Phú - Invest có được chỗ đứng vững chắc trên thị trường bất động sản trong suốt thời gian qua.

Tiếp tục hành trình chinh phục những mục tiêu cao hơn, chúng tôi đã, đang và sẽ tiếp tục theo đuổi những giá trị bền vững, đem đến lợi ích lâu dài về vật chất và tinh thần cho khách hàng, đối tác và cộng đồng.

**Minh bạch**

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

Các sự kiện nổi bật năm 2022

1

KHÁNH THÀNH ĐỀN THỜ VUA HÙNG THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Sau 2 năm triển khai, ngày 06/04/2022, Đền thờ Vua Hùng tại Cần Thơ do Văn Phú - Invest tài trợ thiết kế và thi công đã chính thức khánh thành. Lễ khánh thành được tổ chức quy mô, trọng thể tại Quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, với sự góp mặt của các lãnh đạo Đảng, nhà nước, lãnh đạo các bộ ban ngành, lãnh đạo Tỉnh, thành phố, các cơ quan báo chí, được truyền hình trực tiếp trên sóng truyền hình quốc gia.

Ngay từ ngày đầu mở cửa, Đền thờ Vua Hùng TP Cần Thơ đã đón hàng nghìn lượt du khách thập phương, chủ yếu là đồng bào miền Tây được thoải lòng mong ước bày tỏ lòng thành kính với tổ tiên cội nguồn. Đền thờ Vua Hùng TP Cần Thơ hoàn thiện là niềm tự hào của mỗi CBNV Văn Phú - Invest nói riêng, của người dân Đồng bằng Sông Cửu Long và nhân dân cả nước nói chung, là biểu tượng kết nối tâm linh, tinh thần đại đoàn kết toàn dân tộc, đồng thời đã trở thành điểm đến nổi bật của Thành phố Cần Thơ, góp phần thúc đẩy du lịch, kinh tế địa phương phát triển.



2

MỞ RỘNG QUỸ ĐẤT TẠI NHIỀU ĐỊA PHƯƠNG

Thực hiện mục tiêu không ngừng mở rộng quỹ đất ở các thị trường mới tiềm năng, năm 2022 đánh dấu thắng lợi của Văn Phú - Invest bằng việc liên tiếp được chính quyền địa phương chấp thuận chủ trương đầu tư và đấu giá thành công dự án tại các tỉnh thành.

Cụ thể, Văn Phú - Invest trúng đấu giá 2 khu dự án The Terra - Bắc Giang quy mô 4,5 ha, dự án Song Khê Nội Hoàng - Bắc Giang với quy mô 2,8 ha. Ngoài ra, Văn Phú - Invest cũng đã được chính quyền Bắc Giang chấp thuận nhà đầu tư cho dự án Khu đô thị 22 Bắc Giang với quy mô 44,1ha.



3

KHỞI CÔNG, MỞ BÁN CÁC DỰ ÁN MỚI

Văn Phú - Invest tiếp tục đẩy mạnh công tác thi công tại các dự án hiện hữu, nhằm đảm bảo tiến độ để ra, phục vụ tối đa công tác bán hàng. Trong đó, ngày 31/08/2022, Văn Phú - Invest chính thức khởi công khu thấp tầng dự án The Terra - Bắc Giang. Trong năm 2022, Dự án Vlasta - Sầm Sơn chính thức được mở bán, nhận được phản hồi tích cực từ các nhà đầu tư. Dự án Vlasta - Sầm Sơn góp phần chính trong kết quả kinh doanh 2022, với việc

Văn Phú - Invest đã bàn giao 215 lô đất cho các khách hàng ghi nhận doanh thu lợi nhuận.

Song song công tác bán hàng, Vlasta - Sầm Sơn vẫn tiếp tục được xây dựng với tiến độ nhanh chóng. Vlasta - Sầm Sơn khi hoàn thiện hứa hẹn sẽ trở thành điểm du lịch mới hấp dẫn bậc nhất cho khu vực Nam Sầm Sơn.



4

ĐẨY MẠNH PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU THÔNG QUA CHƯƠNG TRÌNH THỰC TẾ "LÀ NHÀ"

Trong năm 2022, Văn Phú - Invest phối hợp với WOWMedia thực hiện chương trình truyền hình thực tế "Là Nhà" phát sóng trên VTV3 và các nền tảng trực tuyến. Chương trình được đầu tư bài bản, công phu và đã được khán giả đón nhận nhiệt thành ngay từ những tập đầu phát sóng. 10 tập, 10 câu chuyện, 10 căn nhà đến từ 10 nhân vật đã giúp khán giả thấy rõ hơn một hình ảnh Văn Phú - Invest chuyên tâm, với những kiến trúc sư giỏi yêu nghề, giàu kinh nghiệm, luôn đặt tình cảm vào mỗi công trình, hướng tới xây dựng những

cộng đồng văn minh, trù phú. Thông qua hiệu ứng truyền thông của "Là Nhà" thương hiệu Văn Phú - Invest đã đến gần hơn với khán, giúp gia tăng nhận diện cũng như giá trị thương hiệu cho chủ đầu tư.



Danh hiệu, giải thưởng năm 2022

IR Awards 2022 vinh danh Văn Phú - Invest trong Top doanh nghiệp niêm yết đạt chuẩn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán 2022



Văn Phú - Invest nhận danh hiệu Doanh nghiệp xuất sắc Châu Á - Asia Pacific Enterprise Awards (APEA) 2022



Top 15 Doanh nghiệp tiêu biểu có nguồn nhân lực hạnh phúc 2022" tại Lễ trao giải "Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam" do Anphabe tổ chức tại thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/11/2022



06 /2022

03 /2022

10 /2022

07 /2022

11 /2022



Văn Phú - Invest được Hiệp hội Bất Động Sản Việt Nam trao giải Top 10 Nhà Phát Triển Bất Động Sản Hàng Đầu Việt Nam năm 2021, đồng thời dự án The Terra - An Hưng được bình chọn và trao giải Top 10 "Khu đô thị đáng sống nhất"



Văn Phú - Invest lọt Top 20 Nhân Hiệu Nổi Tiếng Việt Nam lần thứ 3 liên tiếp



PropertyGuru Vietnam Property Awards 2022 vinh danh Văn Phú - Invest trong các hạng mục:

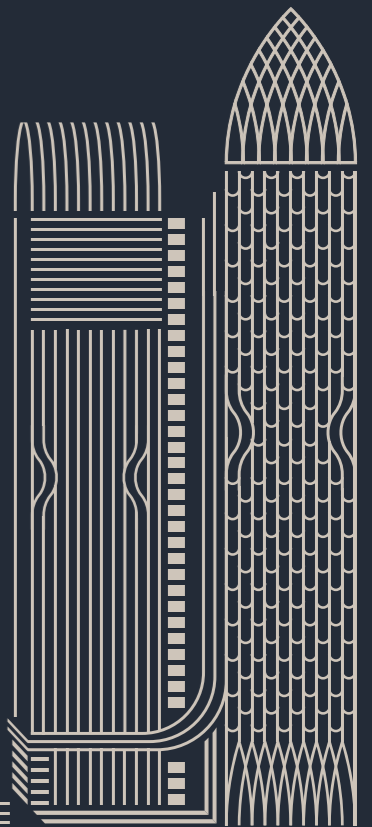
- Chứng nhận đặc biệt về trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp dành cho chủ đầu tư Văn Phú - Invest
- Dự án tiệm cận sông hồ suối biển tốt nhất cho dự án Vlasta - Sầm Sơn

Top 500 Nhà Tuyển Dụng Hàng Đầu Việt Nam (VBE500) do Viet Research phối hợp với Báo Đầu tư công bố Bảng Xếp hạng trong tháng 11/2022 (bao gồm những doanh nghiệp có thành tích xuất sắc nhất trong tạo việc làm, đãi ngộ người lao động và có kết quả kinh doanh cao, bền vững)

Ủy Ban Nhân Dân TP Hà Nội khen thưởng và trao cờ cho Văn Phú - Invest là Đơn Vị Xuất Sắc Trong Phong Trào Thi Đua 2021

NHÀ
PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN
CHUYÊN TÂM

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





02

Giới thiệu Văn Phú - Invest

- 20 Tổng quan Văn Phú - Invest
- 21 Lĩnh vực và địa bàn kinh doanh
- 22 Lịch sử hình thành phát triển
- 26 Hội Đồng Quản Trị
- 30 Ban Điều Hành





Tổng quan Văn Phú - Invest

Tên giao dịch
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Giấy chứng nhận ĐKDN
0102702590

Vốn điều lệ
2.419.996.170.000 VND

Vốn chủ sở hữu tại ngày 31.12.2022
3.758.706.656.184 VND

Địa chỉ
Số 104 Thái Thịnh, P. Trung Liệt, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội



Website
www.vanphu.vn



Mã cổ phiếu
VPI



Số điện thoại
(84-24) 62583535



Fax
(84-24) 62583636

Lĩnh vực và địa bàn kinh doanh

Miền Bắc

- 1 Hà Nội
- 2 Bắc Ninh
- 3 Bắc Giang
- 4 Quảng Ninh
- 5 Hải Phòng

Miền Trung

- 6 Thanh Hoá
- 7 Quảng Bình
- 8 Thừa Thiên Huế

Miền Nam

- 9 Lâm Đồng
- 10 Đồng Nai
- 11 Bà Rịa - Vũng Tàu
- 12 Thành phố Hồ Chí Minh
- 13 Cần Thơ

Lĩnh vực kinh doanh

- Đầu tư, phát triển bất động sản
- Kinh doanh sản phẩm bất động sản
- Dịch vụ quản lý bất động sản



Lịch sử hình thành phát triển



2003 - 2006

2003

Thành lập Công ty Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Quảng Ninh, tiền thân của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest

2006

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



2008 - 2011

2008

- Chuyển đổi mô hình hoạt động và đổi tên thành Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest

- Khởi công Tổ hợp chung cư cao tầng và Dịch vụ thương mại The Van Phu - Victoria, tại Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông

2011

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



2014 - 2016

2014

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

2015

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

2016

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



VĂN PHÚ

2022

- Khởi công dự án The Terra - Bắc Giang
- Khánh thành dự án Đền thờ Vua Hùng tại thành phố Cần Thơ

2017 - 2019

2017

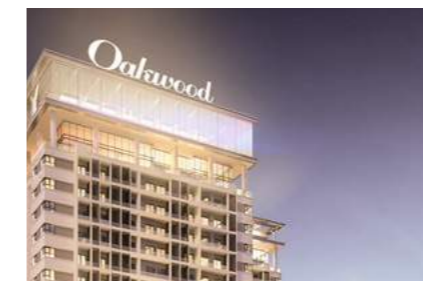
- Văn Phú - Invest niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX)
- Bàn giao dự án Nhà phố thương mại The Victoria

2018

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

2019

- Khởi công dự án xây dựng Đền thờ vua Hùng tại thành phố Cần Thơ
- Dự án căn hộ dịch vụ khách sạn Oakwood Residence Hanoi đi vào vận hành



2020 - 2021

2020

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

2021

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



INVEST





Nuôi dưỡng năng lực sáng tạo
giúp Văn Phú - Invest luôn trong tâm thế
sẵn sàng nắm bắt cơ hội mới, từ đó
phát triển doanh nghiệp lớn mạnh
và kiến tạo cộng đồng
phát triển bền vững

Hội Đồng Quản Trị

08

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Hội Đồng Quản Trị của Công ty có 08 thành viên. Nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là 05 năm.
- Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị do Hội Đồng Quản Trị bầu ra.



1

ÔNG TÔ NHƯ TOÀN
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

- Kiến trúc sư
- Tiến sĩ Quản Trị Kinh Doanh
- Hơn 25 kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản và Xây dựng
- Hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản



3

BÀ NGUYỄN DIỆU TÚ
Phó Chủ Tịch HĐQT

- Thạc sĩ Quản Lý Đô thị; Cử nhân Luật
- Hơn 25 năm trong lĩnh vực Đầu tư Xây dựng

2

ÔNG PHẠM HỒNG CHÂU
Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc

- Thạc sĩ Kế toán
- Hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài Chính - Đầu Tư



4

BÀ ĐỖ THỊ THANH PHƯƠNG
Thành viên HĐQT

- Cử nhân Kinh tế
- Hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính, Kế toán, và Đầu tư Xây dựng



Hội Đồng Quản Trị

(tiếp theo)



5 **ÔNG TRIỆU HỮU ĐẠI**
Thành viên HĐQT

- Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong ngành Đầu tư Xây dựng

- Cơ cấu Hội Đồng Quản Trị của Văn Phú - Invest có sự cân đối giữa đa dạng về lĩnh vực cũng như kinh nghiệm chuyên sâu trong ngành bất động sản tại Việt Nam.
- Hội Đồng Quản Trị của Văn Phú - Invest bao gồm 08 thành viên, trong đó có 02 thành viên độc lập Hội Đồng Quản Trị với nhiều năm kinh nghiệm quản lý, lãnh đạo doanh nghiệp và tài chính đầu tư quốc tế.



7 **ÔNG CHU ĐỨC LƯỢNG**
Thành viên độc lập HĐQT

- Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Hành chính.
- Hơn 25 năm kinh nghiệm Quản lý và Lãnh đạo Doanh nghiệp

6 **ÔNG TÔ NHƯ THẮNG**
Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc

- Cử nhân Ngoại ngữ
- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản



8 **ÔNG TRỊNH THANH HẢI**
Thành viên độc lập HĐQT

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



Ban Điều Hành

04

THÀNH VIÊN
BAN ĐIỀU HÀNH

1

ÔNG TRIỆU HỮU ĐẠI

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong ngành Đầu tư Xây dựng



3

ÔNG PHẠM HỒNG CHÂU

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc

- Thạc sĩ Kế toán
- Hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài Chính - Đầu Tư

2

ÔNG TÔ NHƯ THẮNG

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc

- Cử nhân Ngoại ngữ
- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản



4

BÀ NGUYỄN THU HẰNG

Phó Tổng Giám Đốc

- Cử nhân Kinh tế
- Gần 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài Chính





03

Kết quả hoạt động kinh doanh 2022 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh 2023

- 34 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2022 và Dự báo triển vọng kinh tế năm 2023
- 38 Báo cáo của Ban Điều Hành
- 41 Dự án triển khai trong năm 2022
- 48 Tình hình tài chính năm 2022
- 52 Kế hoạch hoạt động năm 2023



Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2022 và Dự báo triển vọng kinh tế năm 2023

Kinh tế năm 2022 và
Ngành bất động sản

Thị trường bất động
sản có nhiều tín hiệu
tích cực, bùng nổ
vào đầu năm về giao
dịch, giá, thu hút đầu
tư nước ngoài

Tăng trưởng GDP
toàn cầu

3,2%

Trong 10 tháng đầu năm 2022, tình hình kinh tế và chính trị thế giới có nhiều biến động nhanh, phức tạp và khó lường. Nhiều quốc gia đang rơi vào nguy cơ suy thoái hoặc có tốc độ tăng trưởng chậm lại rõ rệt, cuộc chiến giữa Nga - Ukraine kéo theo khủng hoảng năng lượng, lạm phát toàn cầu đứng ở mức cao. Trong bối cảnh đó, Việt Nam đã kiên định với chiến lược "Sống chung an toàn, linh hoạt với Covid-19", mở cửa các hoạt động kinh tế xã hội và ban hành nhiều chính sách, giải pháp phục hồi, ổn định và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế vĩ mô. Kinh tế Việt Nam đang phục hồi mạnh mẽ một cách toàn

diện, tạo tiền đề quan trọng giúp nền kinh tế tăng trưởng cao trong cả năm 2022.

Kinh tế nước ta đã đạt được nhiều thành quả đáng kể như tăng trưởng GDP đạt khoảng 8,02% - cao hơn mức mục tiêu 6-6,5% của Chính phủ, lạm phát được duy trì ở mức 3,15%, tăng trưởng tín dụng ước đạt 14,5%, điểm đến của thế giới với giải ngân FDI đạt 22,4 tỷ USD. Với việc Bất động sản đứng thứ 2 trong những ngành nghề thu hút đầu tư cho thấy kinh tế Việt Nam vẫn tiếp tục tạo sự tin tưởng với thị trường trong nước và quốc tế.



Tăng trưởng GDP Việt Nam

8,02%

Tăng trưởng tín dụng

14,5%

Hoạt động của khối doanh nghiệp tiếp tục khởi sắc trong 6 tháng đầu năm nhờ các hoạt động kinh tế - xã hội được mở rộng.

Tuy nhiên, tại các tháng cuối năm 2022, khối doanh nghiệp gặp một số khó khăn, thách thức về tiếp cận vốn, lãi suất cho vay tăng, chi phí sản xuất tăng cũng như đầu ra cho hàng hóa (đặc biệt là xuất khẩu) bị thu hẹp đã tác động xấu tốc độ tăng trưởng và thanh khoản trong nền kinh tế, thị trường chứng khoán đặc biệt nhóm

thuộc lĩnh vực Bất động sản bị tác động mạnh. Nhìn chung, thị trường Bất động sản có nhiều tín hiệu tích cực, bùng nổ vào đầu năm về giao dịch, giá, thu hút đầu tư nước ngoài nhưng có sự trầm lắng hơn bắt đầu từ Quý 4/2022. Đây cũng được coi là cơ hội cho các doanh nghiệp hoàn thiện pháp lý, ra sản phẩm đúng thời điểm và tận dụng lợi thế thị trường.



Nền kinh tế Việt Nam được đánh giá lạc quan và có triển vọng tươi sáng trong năm 2023

Với mục tiêu tiếp tục ưu tiên giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, thúc đẩy tăng trưởng, Quốc hội quyết nghị GDP năm 2023 sẽ tăng khoảng 6,5%, tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân đạt khoảng 4,5%. Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF) dự báo tăng trưởng kinh tế Việt Nam sẽ đạt 6,2% trong năm 2023, còn Ngân hàng Thế giới (WB) dự báo tăng trưởng sẽ đạt 6,7%. Nhìn chung, nền kinh tế Việt Nam trong năm 2023 được đánh

giá lạc quan và có triển vọng tươi sáng trong năm 2023. Tuy nhiên, vẫn còn các yếu tố rủi ro tiềm tàng và yếu tố bất lợi từ tình hình kinh tế toàn cầu như rủi ro từ cuộc xung đột Nga - Ukraine, chính sách thắt chặt tiền tệ để kiểm soát lạm phát và suy thoái từ các ngân hàng trung ương. IMF dự báo tăng trưởng toàn cầu năm 2023 sẽ đạt khoảng 2,7%, thấp hơn mức 3,2% trong năm 2022.



Dự báo triển vọng kinh tế năm 2023 và ngành bất động sản

Tăng trưởng GDP

6,2%

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

4,5%

Trong lĩnh vực Bất động sản, một trong những nội dung đổi mới nổi bật của Nghị quyết số 18-NQ/TW về hoàn thiện các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất là: Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đang được thảo luận tại Quốc hội cũng thể hiện ý chí này. Qua đó, các ý kiến thảo luận, đóng góp về dự án luật đang có hai luồng quan điểm: Thứ nhất, Nhà nước chủ yếu thực hiện việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Thứ hai, nên khuyến khích chủ đầu tư được thỏa thuận với người sử dụng đất trong việc nhận chuyển nhượng, hạn chế thu hồi đất để giảm tối đa "lợi ích nhóm" trong thu hồi, tránh khiếu kiện về

đất đai. Đây được cho là cơ hội cho các doanh nghiệp Bất động sản khi khung pháp lý được làm rõ để tuân thủ thực hiện trong các hoạt động của doanh nghiệp. Khi phân tích tình hình pháp lý đất đai cho thị trường bất động sản, Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam nhận định, giá nhà sẽ tiếp tục tăng mạnh trong ít nhất 3-5 năm nữa, sau đó sẽ có những đợt điều chỉnh nếu như những vấn đề về pháp lý đầu tư dự án được giải quyết triệt để.

Báo cáo của Ban Điều Hành

Với sự biến động của tình hình kinh tế, chính trị trong nước cũng như trên toàn thế giới năm 2022, Văn Phú - Invest đã vượt qua những khó khăn, thách thức và đạt được những thành quả đáng tự hào



Năm 2022, nắm bắt những cơ hội thuận lợi, tích cực thúc đẩy kinh doanh, chủ động đánh giá và điều chỉnh khi thị trường có biến động, bền bỉ vượt qua những khó khăn - bằng sự đồng lòng của cả hệ thống, sự chỉ đạo kịp thời của Ban Điều hành, trong năm 2022, Văn Phú - Invest đã đạt được những thành quả đáng tự hào. Cụ thể, Công ty đã giữ được nhịp độ tăng trưởng, tiếp tục tích lũy và

mở rộng quỹ đất và hoàn thành các chỉ tiêu cơ bản được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Ngoài ra, trong năm 2022, Văn Phú - Invest đã tiếp tục triển khai hoàn thành xây dựng và bán sản phẩm tại dự án Vlasta - Sầm Sơn, khởi công dự án The Terra - Bắc Giang. Những thành quả đạt được trong năm 2022 là tiền đề thúc đẩy để Văn Phú - Invest khẳng định vị thế sau 20 năm hình thành và phát triển.

NĂM 2022 HỢP LỰC TẠO SỨC MẠNH

Lợi nhuận tăng trưởng

43% so với
2021

Trước những biến động của kinh tế thế giới và đánh giá tác động trong nước, Hội đồng quản trị, Ban điều hành đã có những nhận định đúng đắn và đưa ra những giải pháp kịp thời. Gần 300 cán bộ lãnh đạo và nhân viên của Văn Phú - Invest đồng lòng không quản ngày đêm từ văn phòng làm việc tới nơi công trường để hoàn thiện pháp lý, thi công phát triển hoàn thiện sản phẩm đúng tiến độ. Sự nỗ lực của toàn hệ

thống đã mang lại những thành quả đáng kể cho Văn Phú - Invest trong năm 2022 với mức lợi nhuận tăng trưởng 43% so với năm 2021, tổng tài sản tăng gần 13%, tình hình tài chính của công ty ổn định, đời sống của cán bộ nhân viên được đảm bảo. Năm 2022, hệ thống của Văn Phú - Invest đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được các cổ đông giao phó tại Đại hội đồng cổ đông năm 2022.

THAY ĐỔI CHIẾN LƯỢC TẠO QUỸ ĐẤT VÀ CHÀO HÀNG SẢN PHẨM KHU ĐÔ THỊ - NGHỈ DƯỠNG BIỂN ĐÀU TIÊN

Quỹ đất sạch
68,6 ha

Nằm trong chiến lược mở rộng và gia tăng quỹ đất 2022-2032, trong năm 2022, Văn Phú - Invest đã tạo thêm được 68,6ha quỹ đất sạch, sẵn sàng triển khai thi công xây dựng và bán hàng. Song song với việc phát triển dự án, Văn Phú - Invest thực hiện chiến lược thu gom quỹ đất bằng hình thức mua bán - sáp nhập các dự án (M&A) và tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại các đô thị có tiềm năng phát triển, còn nhiều dư địa về giá và nguồn cung. Kết quả năm 2022, Văn Phú - Invest đã trúng đấu giá hai dự án tại tỉnh Bắc Giang với quy mô đầu tư khoảng 4.600 tỷ đồng.

Nằm trong chiến lược phát triển dài hạn, Văn Phú - Invest thực hiện tập trung hóa hoạt động đầu tư tại các thị trường có tiềm năng phát triển trong tương lai, khu đô thị vệ tinh của các thành phố lớn. Từ năm 2021, Văn Phú - Invest đã thành lập một số văn phòng đại diện tại các tỉnh và vùng miền trong cả nước như Bắc Giang, Quảng Ninh, Cần Thơ, ...



Dự án triển khai trong năm 2022

1

DỰ ÁN VLASTA - SAMSƠN

Thông tin sản phẩm

Vị trí	Xã Quảng Đại, xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa
Thời gian triển khai	2020 - 2022

Quy mô và cơ cấu sản phẩm

Diện tích đất

255.903 m²

Diện tích sàn xây dựng

48.729 m²

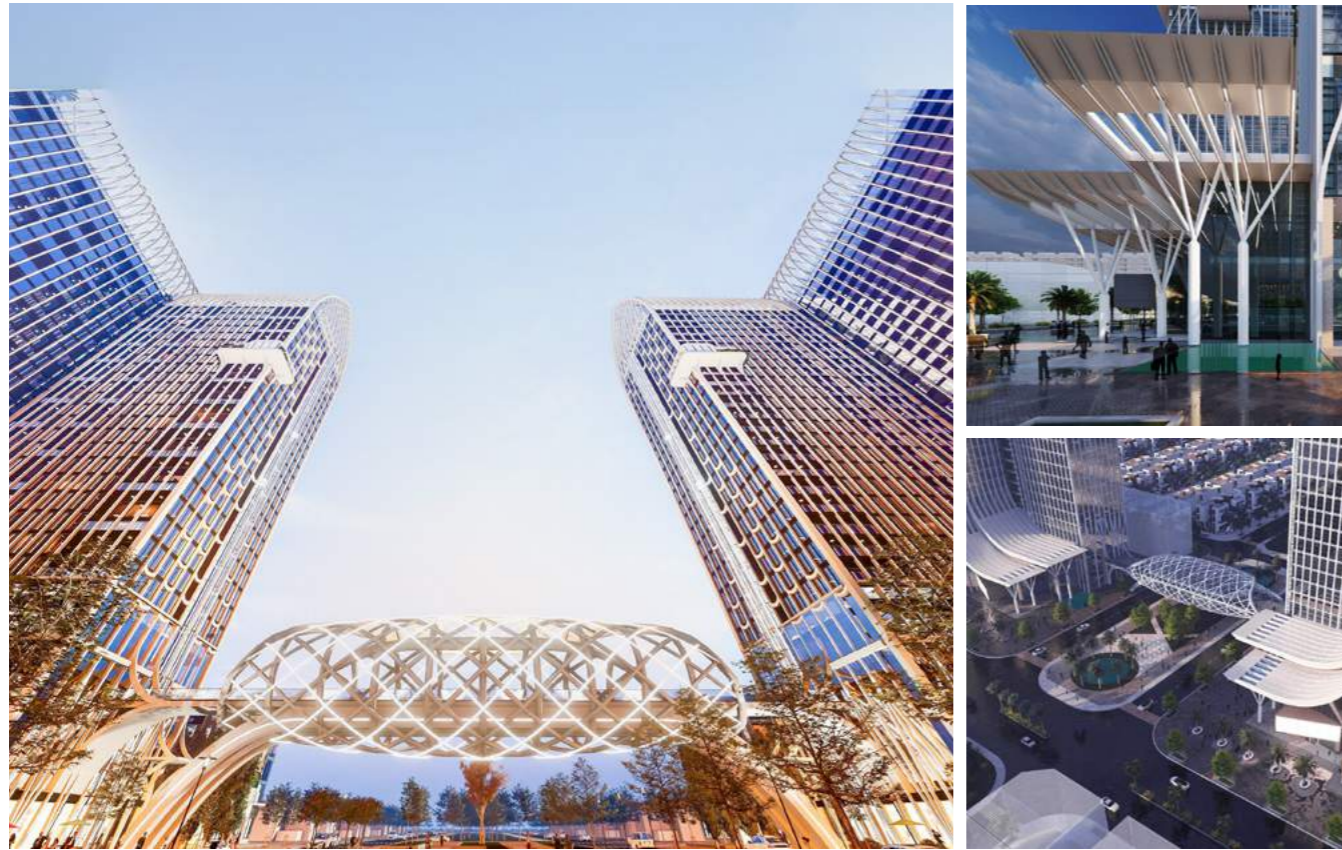
Nhà vườn, nhà liền kề, biệt thự

512 căn

Khu Shoptel

83 căn





Dự án triển khai trong năm 2022 (tiếp theo)

2

DỰ ÁN THE TERRA BẮC GIANG (HẠNG MỤC THẤP TẦNG)

Thông tin sản phẩm

Vị trí	Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang
Thời gian triển khai	2022 - 2023

Quy mô và cơ cấu sản phẩm

Diện tích đất
28.183 m²

Diện tích sàn xây dựng
64.750 m²

Nhà liền kề
43 căn

Nhà biệt thự
66 căn





Dự án triển khai trong năm 2022 (tiếp theo)

3

DỰ ÁN VLASTA - THỦY NGUYÊN

Thông tin sản phẩm

Vị trí	Xã Thủy Đường, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng
Thời gian triển khai	2021 – 2024

Quy mô và cơ cấu sản phẩm

Diện tích đất
307.120 m²

Nhà ở thấp tầng
1.019 căn

Diện tích sàn xây dựng
390.500 m²

Nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư
3-5 toà



Dự án triển khai trong năm 2022 (tiếp theo)

4

DỰ ÁN YÊN PHONG - BẮC NINH

Thông tin sản phẩm

Vị trí	Xã Đồng Tiến, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh
Thời gian triển khai	2020 - 2023

Quy mô và cơ cấu sản phẩm

Diện tích đất
66.453 m²

Diện tích sàn xây dựng
161.590 m²

Khu thương mại, dịch vụ
6.098 m²

Nhà ở thấp tầng
62 căn

Nhà ở xã hội
2.067 căn



Tình hình tài chính năm 2022

1

CHỈ TIÊU NỔI BẬT

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2021
Tổng Tài Sản	11.096 tỷ	9.835 tỷ
Tổng Doanh thu thuần	2.152 tỷ	2.611 tỷ
Lợi nhuận trước thuế	636 tỷ	392 tỷ
Lợi nhuận sau thuế	492 tỷ	344 tỷ
Vốn chủ sở hữu	3.759 tỷ	3.394 tỷ

2

CHỈ TIÊU CƠ BẢN

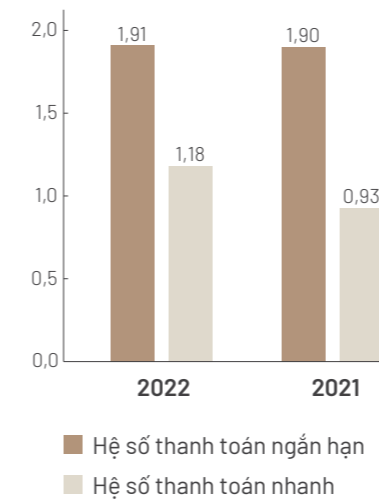
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	2022	2021	Tăng/Giảm
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.152 tỷ	2.611 tỷ	-17,62%
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	985 tỷ	1.969 tỷ	-49,96%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.167 tỷ	642 tỷ	81,79%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	492 tỷ	344 tỷ	43,06%

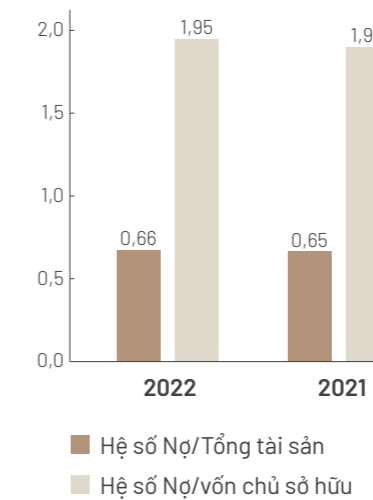
3

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH TRỌNG YẾU

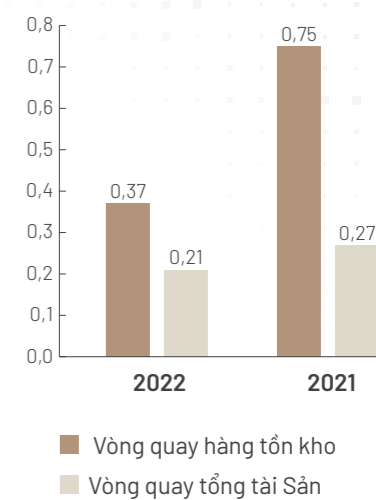
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



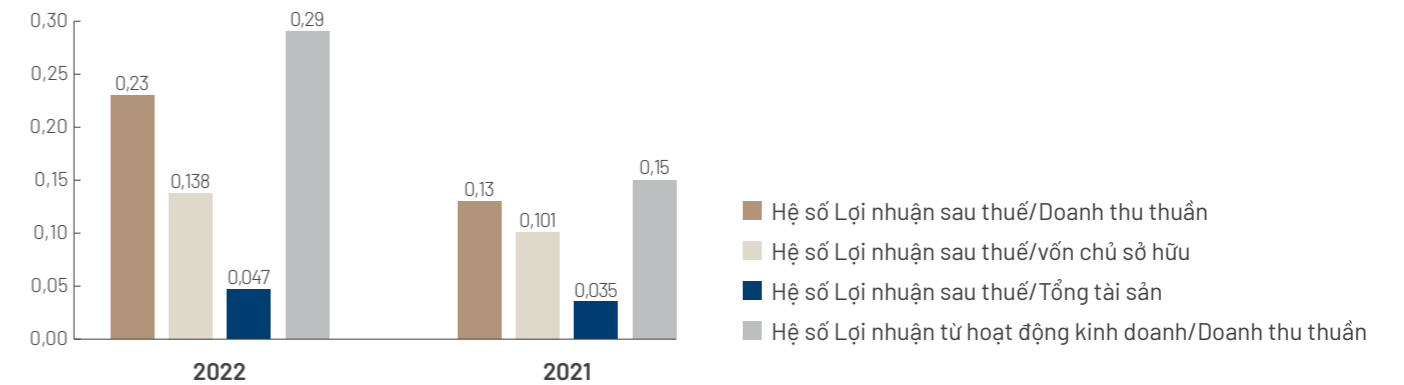
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



Chỉ tiêu về khả năng sinh lời



Tình hình tài chính năm 2022

(tiếp theo)

4

DANH SÁCH CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH
TRÁI PHIẾU TRONG 2022

Trái phiếu đáo hạn

278,8 tỷ đồng

Trái phiếu mua lại trước hạn

201,2 tỷ đồng

Trái phiếu phát hành mới

243,3 tỷ đồng

- Thời điểm phát hành: 28/4/2022
- Công ty tư vấn phát hành: Công ty TNHH Chứng khoán ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Kế hoạch hoạt động năm 2023

Năm 2023, Giữ vững ổn định - Chuyển đổi - Thích ứng

Từ mục tiêu tiếp tục ưu tiên giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, thúc đẩy tăng trưởng của kinh tế Việt Nam, một số chính sách vĩ mô của Chính phủ sẽ có tác động nhất định đến thị trường tài chính, tiền tệ để đảm bảo mục tiêu được thực thi.

Liên quan đến lĩnh vực đất đai, Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao” yêu cầu hoàn thiện một số thể chế, chính sách liên quan đến đất đai như: đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 và một số luật liên quan, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất; bỏ khung giá đất, có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường; Chính sách tài chính về đất đai phải bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

Văn Phú - Invest đạt mục tiêu Doanh thu khoảng 2.200 tỷ đồng và Lợi nhuận trước thuế khoảng 680 tỷ đồng trong năm 2023

Những yếu tố trên đã tác động rất lớn đến kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của các doanh nghiệp nói chung và Văn Phú - Invest nói riêng. Do đó, Văn Phú - Invest đã đề ra chiến lược phát triển quỹ đất phù hợp để thích ứng với sự thay đổi về pháp lý và nhu cầu của khách hàng. Năm 2023, Văn Phú - Invest sẽ tiếp tục đẩy mạnh triển khai hoàn thiện pháp lý các dự án đang phát triển và thực hiện đấu thầu, đấu giá các dự án mới tại các vùng kinh tế trọng điểm như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Bắc Giang, Bắc Ninh, Hải Phòng. Công tác thi công xây dựng và hoàn thiện dự án Vlasta - Sầm Sơn, dự án The Terra - Bắc Giang (hạng mục thấp tầng), khởi công hạng mục cao tầng dự án The Terra - Bắc Giang, hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư tại dự án Vlasta - Thủy Nguyên, Grandeur Palace - Phạm Hùng, dự án Khu phía Bắc, Khu đô thị số 22 thuộc phân khu số 02 thành phố Bắc Giang. Năm 2023 được đánh giá là một năm thử thách cho các doanh nghiệp Bất động sản. Do đó, Văn Phú - Invest nghiên cứu và lựa chọn quyết định rất kỹ các cơ hội đầu tư, trong đó mục tiêu giữ ổn định tài chính cho Công ty luôn được đặt lên hàng đầu.

Về Quản trị doanh nghiệp, Văn Phú - Invest tiếp tục hoàn thiện cơ cấu tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả. Văn Phú - Invest luôn đặt con người là tài sản quý giá nhất của tổ chức. Vì vậy, việc đào tạo và phát triển con người luôn được chú trọng. Song song với việc triển khai kế hoạch kinh doanh, Công ty rất chú trọng công tác xây dựng văn hóa doanh nghiệp. Với Văn Phú - Invest, văn hóa doanh nghiệp mạnh là khi mỗi thành viên có thể thấu hiểu chiến lược, mục tiêu, và sứ mệnh của doanh nghiệp. Từ đó giúp cho tập thể cùng đồng lòng vượt qua thách thức và đạt được những thành công lớn trong tương lai.

Năm 2023 là một năm tiền đề khối doanh nghiệp có thể lựa chọn cơ hội, đổi mới để thích ứng và trở thành những doanh nghiệp đứng đầu trong ngành và lĩnh vực kinh doanh. Với những nhận định trên, năm 2023, Văn Phú - Invest đặt mục tiêu doanh thu khoảng 2.200 nghìn tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế khoảng 680 tỷ đồng.

NĂM 2023

CHUYỂN ĐỔI

THÍCH ỨNG



Các dự án tiêu biểu thực hiện trong năm 2023

1

DỰ ÁN THE TERRA - BẮC GIANG (PHẦN KỲ 2 - HẠNG MỤC CAO TẦNG)

Thông tin sản phẩm

Vị trí	Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang
Thời gian triển khai	2023 - 2026

Quy mô và cơ cấu sản phẩm

Diện tích đất
11.768 m²

Diện tích sàn xây dựng
147.062 m²

Căn hộ cao tầng cấp
688 căn



Các dự án tiêu biểu thực hiện trong năm 2023

(tiếp theo)

2

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

Thông tin sản phẩm

Vị trí	Xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang Xã Hương Gián, huyện Yên Dũng, thành phố Bắc Giang
Thời gian triển khai	2023 - 2027

Quy mô và cơ cấu sản phẩm

Diện tích đất

441.000 m²

Diện tích sàn xây dựng

613.550 m²

Đất ở liền kề

601 lô

Căn liền kề

195 căn

Đất ở biệt thự

16 lô

Căn biệt thự

30 căn

Căn hộ nhà ở xã hội

841 căn

Khu thương mại, dịch vụ

23.639 m²





Các dự án tiêu biểu thực hiện trong năm 2023

(tiếp theo)

3

**DỰ ÁN KHU NHÀ Ở THẤP TẦNG
TT39 – TT40, KĐT VĂN PHÚ,
PHÚ LA, HÀ ĐÔNG, HÀ NỘI**

Thông tin sản phẩm

Vị trí	KĐT Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Thời gian triển khai	2023 - 2025

Quy mô và cơ cấu sản phẩm

Diện tích đất
7.378 m²

Diện tích sàn xây dựng
15.208 m²

Liên kế 11.129m²; nhà để xe 8 tầng
3.936m²; trạm XLNT 143m²

Căn liền kề
32 căn

Bãi đỗ xe
291 xe

Nhà để xe
thông minh 8 tầng
128 xe



Các dự án tiêu biểu thực hiện trong năm 2023

(tiếp theo)

4

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở SONG KHÊ - NỘI HOÀNG

Thông tin sản phẩm

Vị trí	Xã Song Khê, thành phố Bắc Giang Xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, thành phố Bắc Giang
Thời gian triển khai	2020 - 2023

Quy mô và cơ cấu sản phẩm

Diện tích đất
21.277 m²

Diện tích sàn xây dựng
190.900 m²

Shophouse
60 căn

Căn hộ khách sạn dịch vụ
01 tòa

1 tòa chung cư với
917 căn hộ cao tầng



C H Ư Ơ N G

04 Quản trị
Doanh nghiệp

- 64 Mô hình Quản trị doanh nghiệp tại Văn Phú - Invest
- 70 Báo cáo Quản Trị 2022
- 74 Đào tạo về Quản trị công ty
- 74 Thay đổi về thành viên Hội Đồng Quản Trị và Ban Giám Đốc
- 75 Hoạt động Quản trị rủi ro
- 78 Thông tin cổ phiếu và Hoạt động Quan hệ cổ đông

Mô hình Quản trị Doanh nghiệp tại Văn Phú – Invest

Nguyên tắc, mục đích Quản trị

MỤC TIÊU QUẢN TRỊ

Mang lại hiệu quả kinh tế và tăng trưởng bền vững

- Hoạch định chiến lược dài hạn và đặt mục tiêu rõ ràng cho kế hoạch dài hạn, trung hạn, ngắn hạn là yếu tố then chốt trong công tác quản trị doanh nghiệp của Văn Phú – Invest. Để đảm bảo kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh mang tính khả thi, giúp Văn Phú – Invest duy trì mức tăng trưởng ổn định, cùng với các đối tác tư vấn có uy tín, các đơn vị đã chủ động, tích cực phối hợp đưa ra những ý kiến tham vấn cho Hội Đồng Quản Trị về sự biến động thị trường, các thay đổi trong khung pháp lý của thị trường bất động sản, nghiên cứu đối thủ cạnh tranh và phân tích phân khúc khách hàng mục tiêu của Văn Phú – Invest.
- Nền tảng hệ thống và quản trị chắc chắn thông qua việc thiết kế tổ chức tối ưu, phân nhiệm, phân quyền rõ ràng, hệ thống văn bản quản trị đầy đủ, minh bạch, giúp phát huy vai trò, trách nhiệm của các đơn vị và cá nhân, gia tăng hiệu quả vận hành.

Quản trị rủi ro và sử dụng hiệu quả nguồn lực

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

NGUYÊN TẮC QUẢN TRỊ

Đảm bảo vai trò lãnh đạo hiệu quả và tính độc lập của Hội Đồng Quản Trị

- Sự đa dạng trong cơ cấu thành viên Hội Đồng Quản Trị được thể hiện qua sự đa dạng trong trình độ và kinh nghiệm của các thành viên. Cụ thể, Hội Đồng Quản Trị của Văn Phú – Invest có tám thành viên, trong đó có Chủ tịch Tô Như Toàn là Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh, Kiến trúc sư với trên 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản và Xây dựng; ông Phạm Hồng Châu, ông Trịnh Thanh Hải có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính – Đầu tư; bà Nguyễn Diệu Tú, ông Chu Đức Lượng với kinh nghiệm chuyên môn trong Quản lý, lãnh đạo doanh nghiệp và Quản lý phát triển đô thị; bà Đỗ Thị Thanh Phương có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính – Kế toán; ông Triệu Hữu Đại có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư xây dựng; ông Tô Như Thắng có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Trong đó, hai thành viên Hội Đồng Quản Trị là thành viên độc lập đảm bảo sự minh bạch và khách quan trong Hội Đồng Quản Trị.
- Vai trò giám sát của Hội Đồng Quản Trị tại Văn Phú – Invest được tăng cường thông qua Ủy Ban Kiểm toán với 01 thành viên độc lập và 01 thành viên không điều hành. Bên cạnh đó, Hội Đồng Quản Trị có trách nhiệm tự đánh giá hiệu quả hoạt động hằng năm thông qua các tiêu chí, quy trình đánh giá khách quan và minh bạch.

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

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

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



Cấu trúc bộ máy tổ chức



Công ty con

- Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ
- Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Trí
- Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái
- Công ty Cổ phần Văn Phú B&C
- Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình
- Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú

Công ty liên kết

- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú
- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland
- Công ty TNHH BT Hà Đông
- Công ty Cổ phần In và Văn hoá phẩm
- Công ty TNHH Công viên Trung Văn
- Công ty TNHH An Biên Golf and Resort

**Văn phòng Chủ tịch HĐQT**

- Hỗ trợ Chủ tịch HĐQT quản lý, giám sát việc triển khai nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết, chủ trương của HĐQT
- Tham mưu, trợ giúp công tác chuyên môn cho Chủ tịch HĐQT
- Công tác Phát triển & Quản trị thương hiệu Hệ thống Văn Phú
- Công tác M&A

Khối Phát triển Dự án

- Nghiên cứu, tìm kiếm cơ hội đầu tư
- Chủ trì nghiên cứu tiền khả thi các dự án, đề xuất phê duyệt chủ trương đầu tư nội bộ
- Chủ trì thực hiện công tác phát triển dự án từ khi nghiên cứu cơ hội đầu tư đến khi hoàn thành cấp phép xây dựng
- Chủ trì xây dựng, đánh giá, đề xuất điều chỉnh đối với các quy trình quản lý dự án đầu tư của VPI

Ban Quản lý Thiết kế

- Quản lý thiết kế dự án giai đoạn Chuẩn bị đầu tư từ sau bước Quy hoạch chi tiết 1/500 đến khi có Giấy phép xây dựng
- Chủ trì xây dựng khung vật tư, thiết bị hoàn thiện dự án
- Chủ trì lập hồ sơ, bản vẽ thiết kế phục vụ kinh doanh và quản lý sau đầu tư dự án
- Thẩm định thiết kế dự án do các Công ty thành viên chủ trì thực hiện
- Công tác tham mưu, phối hợp về thiết kế dự án/công trình

Văn Phòng Công ty

- Thực hiện công tác Hành chính Quản trị;
- Quản lý Tài sản văn phòng
- Các công tác hành chính, thư ký, giúp việc hoạt động của BDH

Ban Kế hoạch

- Tổ chức thực hiện công tác lập và quản lý kế hoạch của toàn Hệ thống Văn Phú
- Lập và quản lý tổng mức đầu tư dự án
- Quản lý hiệu quả đầu tư các dự án

Ban Công nghệ thông tin

- Quản trị hệ thống hạ tầng CNTT
- Quản trị hệ thống phần mềm ứng dụng CNTT
- Đảm bảo an toàn và bảo mật thông tin

Ban Tài chính - Kế toán

- Chủ trì các nghiệp vụ Kế toán;
- Chủ trì các nghiệp vụ Tài chính;
- Thực hiện công tác Quan hệ Nhà đầu tư

Ban Quản trị Nguồn Nhân lực

- Xây dựng và đề xuất, quản lý Cấu trúc tổ chức
- Quản trị & Phát triển Nguồn Nhân lực
- Phát triển văn hóa doanh nghiệp

Ban Pháp chế

- Tư vấn pháp lý
- Tư vấn, tham gia giải quyết tranh chấp, tố tụng
- Thực hiện các hoạt động pháp chế của Công ty

Ban Nghiên cứu và Phát triển

- Chủ trì nghiên cứu, phân tích đánh giá, tổng hợp đề xuất ý tưởng đầu tư của các dự án
- Chủ trì thực hiện công tác nghiên cứu và phát triển các loại hình sản phẩm bất động sản xanh bền vững và hiệu quả
- Chủ trì tổ chức nghiên cứu xây dựng các tiêu chuẩn, quy chuẩn đầu tư nội bộ; Nghiên cứu phát triển các mô hình sản phẩm bất động sản đặc sắc cho thương hiệu VPI
- Kiểm soát chất lượng thiết kế ý tưởng, phát triển và triển khai xây dựng các dự án quy hoạch và đầu tư xây dựng công trình Công ty theo mục tiêu xanh - bền vững và tiêu chuẩn quy chuẩn nội bộ đã được phê duyệt

Ban Kinh doanh

- Nghiên cứu thị trường phục vụ công tác phát triển sản phẩm và tổ chức kinh doanh Bất động sản để bán
- Tổ chức kinh doanh sản phẩm Bất động sản để bán
- Quản lý khách hàng thuộc các dự án Bất động sản để bán
- Hoạch định và tổ chức triển khai các hoạt động Marketing dự án để bán

Ban Giải phóng mặt bằng

- Khảo sát, đánh giá khả năng giải phóng mặt bằng (GPMB) trước khi triển khai công tác phát triển dự án
- Quản lý quỹ đất của các dự án trong giai đoạn GPMB
- Tổ chức triển khai công tác GPMB các dự án đầu tư của Công ty
- Xử lý các vướng mắc về mặt bằng trong quá trình thi công (nếu có)

Báo cáo Quản Trị 2022

Hoạt động của Đại Hội Đồng Cổ Đông

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

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	2604/2022/NQ-DHĐCĐ	26/04/2022	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022

Hội Đồng Quản Trị

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ (thành viên HĐQT độc lập, TV HĐQT không điều hành)	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	15/05/2020	-
2	Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Chủ tịch HĐQT	15/05/2020	-
3	Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT	15/05/2020	-
4	Ông Chu Đức Lượng	Thành viên HĐQT độc lập	15/05/2020	-
5	Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT độc lập	15/05/2020	-
6	Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT	29/06/2021	-
7	Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên HĐQT	26/04/2022	-
8	Ông Tô Như Thắng	Thành viên HĐQT	26/04/2022	-

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BAN GIÁM ĐỐC

- Giám sát công tác điều hành sản xuất kinh doanh, đảm bảo phù hợp với định hướng chiến lược được thông qua bởi HĐQT và Đại hội đồng cổ đông
- Phê duyệt chỉ tiêu đầu tư, hợp tác, liên danh, mua bán các dự án của Công ty
- Chỉ đạo, giám sát, cử thành viên chuyên trách tham gia vào một số vấn đề cần thiết
- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT đã ban hành
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định
- Giám sát các hoạt động khác theo yêu cầu của HĐQT

CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Tô Như Toàn	21	100%	-
2	Ông Phạm Hồng Châu	21	100%	-
3	Bà Nguyễn Diệu Tú	21	100%	-
4	Ông Chu Đức Lượng	21	100%	-
5	Ông Trịnh Thanh Hải	21	100%	-
6	Bà Đỗ Thị Thanh Phương	21	100%	-
7	Ông Triệu Hữu Đại	14	67%	Bổ nhiệm từ ngày 26/4/2022
8	Ông Tô Như Thắng	14	67%	Bổ nhiệm từ ngày 26/4/2022

CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (BÁO CÁO NĂM)

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	0701/NQ-HĐQT	07/01/2022	Thông qua các hợp đồng/giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest với các bên liên quan	100%
2	1701/NQ-HĐQT	17/01/2022	Thông qua chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở kết hợp thương mại hồ hợp tại phân khu số 2, khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang	100%
3	1402/NQ-HĐQT	14/02/2022	Thông qua ban hành sửa đổi Quy chế tổ chức bộ máy của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest	100%
4	0203/NQ-HĐQT	02/03/2022	Thông qua chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất tại các dự án tại tỉnh Bạc Liêu	100%
5	0703/NQ-HĐQT	07/03/2022	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest	100%
6	0903/NQ-HĐQT	09/03/2022	Thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ công ty thành viên	100%
7	1703/NQ-HĐQT	17/03/2022	Thông qua việc vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng	100%
8	2704/NQ-HĐQT	27/04/2022	Phê duyệt phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có đảm bảo bằng tài sản năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest	100%
9	1006/NQ-HĐQT	10/06/2022	Phát hành thẻ tín dụng doanh nghiệp tại Ngân hàng TNHH Indovina	100%
10	1706/NQ-HĐQT	17/06/2022	Thông qua Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest	100%
11	2406/NQ-HĐQT	24/06/2022	Thông qua chủ trương chuyển nhượng vốn tại công ty thành viên	100%
12	2507/NQ-HĐQT	25/07/2022	Thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần tại công ty thành viên	100%
13	0108/NQ-HĐQT	01/08/2022	Thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2021	100%
14	0308/NQ-HĐQT	03/08/2022	Thông qua thực hiện quyền của chủ sở hữu tại công ty thành viên	100%
15	0408/NQ-HĐQT	04/08/2022	Thông qua chủ trương chấm dứt hoạt động VPDD tại Phú Yên	100%
16	1209/NQ-HĐQT	12/09/2022	Thông qua chủ trương góp vốn thành lập công ty liên kết	100%
17	2109/NQ-HĐQT	21/09/2022	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2021, sửa đổi điều lệ và thay đổi đăng ký kinh doanh	100%
18	1910/NQ-HĐQT	19/10/2022	Thông qua thực hiện quyền của chủ sở hữu tại công ty thành viên	100%
19	0211/NQ-HĐQT	02/11/2022	Thông qua chủ trương tham gia đấu giá đất	100%
20	0711/NQ-HĐQT	07/11/2022	Thông qua thực hiện quyền của chủ sở hữu tại công ty thành viên	100%
21	2912/NQ-HĐQT	29/12/2022	Thông qua các hợp đồng, giao dịch với bên liên quan trong năm 2023	100%

Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội Đồng Quản Trị

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các hoạt động chủ yếu của Ủy Ban Kiểm Toán (“UBKT”) trong năm 2022:

- Duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ chuyên nghiệp thông qua Ban Kiểm Soát Nội Bộ (“KSNB”), tham gia giám sát, kiểm soát chặt chẽ các hoạt động của doanh nghiệp nhằm đảm bảo các hoạt động nghiệp vụ đều tuân thủ theo quy định nội bộ đã ban hành. Trong năm 2022, Ban KSNB đã hoàn thành các chương trình kiểm toán, kiểm soát nội bộ theo kế hoạch đã được HĐQT phê duyệt.
- Chỉ đạo Ban KSNB rà soát và sửa đổi ban hành các văn bản quản trị nội bộ của Ban KSNB phù hợp với thực tế hoạt động của Công ty: Quy chế “Kiểm toán nội bộ”; Quy trình “Kiểm toán nội bộ” và Quy trình “Ban hành và kiểm soát tài liệu”.
- Đánh giá việc tuân thủ các quy định về trình bày Báo cáo tài chính và công bố thông tin các Báo cáo tài chính ban hành định kỳ theo quy định trong năm 2022.
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các văn bản của HĐQT, Ban điều hành (“BDH”), đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Tham dự, được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan các cuộc họp của HĐQT, BDH. Tham gia ý kiến với HĐQT, BDH trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của UBKT.
- UBKT có các chủ iện và hoạt động nhằm duy trì môi trường minh bạch, thuận lợi nhất cho hoạt động kiểm toán, thanh tra của các tổ chức kiểm toán độc lập cũng như cơ quan Nhà nước.

Ủy Ban Kiểm Toán

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN ỦY BAN KIỂM TOÁN

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ủy ban Kiểm toán	Trình độ chuyên môn
1	Ông Trịnh Thanh Hải	Chủ tịch UBKT	04/08/2021	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
2	Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó Chủ tịch UBKT	04/08/2021	Cử nhân Kinh tế

CUỘC HỌP CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CỔ ĐÔNG

- HĐQT, BDH thực hiện đúng và đầy đủ trách nhiệm trong hoạt động kinh doanh của Công ty, tuân thủ đúng Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, các Nghị quyết của HĐQT và các quy định khác của pháp luật.
- Các Nghị quyết của HĐQT đã được ban hành phù hợp với thẩm quyền của HĐQT và nội dung của các Nghị quyết này tuân thủ Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và các quy định khác của pháp luật.
- Giám sát việc tuân thủ các quy chế, quy định nội bộ của Công ty để đảm bảo nâng cao tính chủ động trong hoạt động của các Phòng/Ban/Đơn vị, tránh chống chéo trong giải quyết công việc, từ đó nâng cao hiệu quả quản trị của Công ty.
- Thực hiện giám sát việc lập Báo cáo tài chính quý, các báo cáo soát xét định kỳ, bán niên và Báo cáo tài chính năm. UBKT giám sát tính trung thực, hợp lý trong hạch toán, kế toán tài chính theo đúng quy định hiện hành để đảm bảo thông tin công bố trung thực, minh bạch, đảm bảo lợi ích của các Cổ đông.
- Giám sát quá trình và kết quả thực hiện mục tiêu SXKD năm 2022 của Công ty đối với BDH
- Giám sát BDH trong việc thực hiện tuân thủ chỉ đạo của HĐQT
- Giám sát hiệu quả của công tác quản trị rủi ro trong hoạt động của Công ty thông qua việc tổ chức rà soát, đánh giá mức độ tuân thủ các Quy định/Quy chế/Quy trình/Định mức nội bộ cũng như tuân thủ pháp luật trong hoạt động sản xuất kinh doanh đối với BDH.

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA ỦY BAN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

- UBKT và HĐQT, BDH và những cán bộ quản lý khác luôn duy trì được mối quan hệ phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích hợp pháp, lợi ích tối đa cho Công ty và Cổ đông, đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ và các Quy định nội bộ của Công ty. Cụ thể:
- Trong hoạt động sản xuất kinh doanh, UBKT phối hợp với các bộ phận liên quan, thường xuyên đánh giá các mặt hoạt động của Công ty theo định kỳ/kế hoạch và tham gia đóng ý kiến tại các cuộc họp góp phần giúp HĐQT và BDH hoạt động hiệu quả hơn.
- Tham gia, phối hợp giữa HĐQT, BDH và các Phòng/Ban/Đơn vị để xây dựng sửa đổi các quy chế, quy định phù hợp với cơ cấu tổ chức bộ máy của Công ty.
- Trao đổi/phỏng vấn các Bộ phận/Phòng/Ban thông qua hoạt động kiểm toán, kiểm soát tuân thủ để nhận biết các vấn đề rủi ro, chưa hiệu quả, cần khắc phục trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty để đưa ra kiến nghị phù hợp nhằm giảm thiểu rủi ro, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Tham dự và tham gia ý kiến trong các cuộc họp của HĐQT và BDH định kỳ hàng tháng/đợt xuất theo yêu cầu, các ý kiến của UBKT được HĐQT và BDH tiếp nhận và phản hồi đầy đủ.
- Phối hợp cùng BDH đánh giá và phê duyệt lựa chọn Công ty Kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022: Công ty đã lựa chọn và ký hợp đồng với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam ngày 10/06/2022.

HOẠT ĐỘNG KHÁC CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

- Tổ chức các cuộc họp định kỳ/bất thường để thảo luận, đánh giá các hoạt động cần tập trung kiểm soát liên quan đến chức năng nhiệm vụ của UBKT và theo chỉ đạo của HĐQT
- Tim kiếm và đăng ký các khóa đào tạo nâng cao năng lực chuyên môn cho các thành viên của UBKT và Ban KSNB
- Các công việc khác theo chức năng nhiệm vụ của UBKT được HĐQT giao

Đào tạo về Quản trị công ty

Các khóa đào tạo về quản trị công ty mà các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký công ty đã tham gia theo quy định về quản trị công ty: Trong năm 2022, Công ty đã tổ chức các buổi đào tạo nội bộ và thuê ngoài, tọa đàm cho các nhân sự quản lý của Công ty.



Thay đổi về thành viên Hội Đồng Quản Trị và Ban Giám Đốc

Thay đổi về thành viên Hội Đồng Quản Trị

Ngày 26 tháng 04 năm 2022, ông Triệu Hữu Đại và ông Tô Như Thắng được bầu giữ chức vụ Thành viên Hội Đồng Quản Trị nhiệm kỳ 05 năm 2020 - 2025.

Thay đổi về thành viên Ban Giám Đốc

Căn cứ nghị quyết số 1402/NQ-HĐQT ngày 14/02/2022 về việc thông qua ban hành sửa đổi quy chế tổ chức bộ máy của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest, Kế toán trưởng sẽ không trực thuộc Ban Điều hành kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2022.

Hoạt động Quản trị rủi ro

Với nhận định Quản trị rủi ro là yếu tố quan trọng góp phần tạo nên sự bền vững của doanh nghiệp, trong những năm qua, Văn Phú - Invest luôn chú trọng đến công tác quản trị hệ thống và quản trị rủi ro, tiếp cận rủi ro một cách khoa học nhằm nhận diện, quản lý và đưa ra những biện pháp phòng ngừa/ứng phó để giảm thiểu rủi ro, tận dụng cơ hội.

Trong năm 2022 với những biến động vĩ mô và vi mô trong và ngoài nước đã có tác động không nhỏ đến nền kinh tế nói chung và ngành Bất động sản nói riêng, trong đó Văn Phú - Invest cũng không nằm ngoài vòng xoáy của những tác động này. Cụ thể các nhóm rủi ro lớn Công ty đã nhận diện và quản trị bao gồm:

Rủi ro pháp lý

Văn Phú - Invest là Công ty cổ phần trong lĩnh vực Bất động sản, đã niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán, do đó Công ty chịu sự chi phối bởi nhiều văn bản Pháp luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật chuyên ngành như Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư... và các văn bản dưới luật quy định, hướng dẫn chi tiết khác.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp nói chung, Ban Pháp chế đã thường xuyên ban hành bản tin pháp luật, cập nhật và tổ chức các buổi hội thảo để phân tích những

thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, tham mưu kịp thời cho Ban điều hành để đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp.

Với đặc thù quỹ đất và các dự án của Công ty trải dài từ Bắc vào Nam, Khối phát triển dự án luôn kết hợp với các Ban chuyên môn khác để tìm hiểu về những quy định, văn bản hướng dẫn về thủ tục pháp lý riêng tại từng địa phương khi phát triển và triển khai từng dự án cụ thể để đảm bảo pháp luật được thực thi và điều phối kế hoạch dự án một cách hợp lý và tối ưu.



Hoạt động Quản trị rủi ro

(tiếp theo)

Rủi ro trong hoạt động triển khai dự án

Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị ở, khu đô thị nghỉ dưỡng là nhu cầu vốn lớn, triển khai ở nhiều địa phương khác nhau và mỗi địa phương đều có đặc điểm riêng. Nhận thức rõ điều này, trước khi quyết định đầu tư, bộ phận nghiên cứu thị trường thực hiện nghiên cứu thị trường, cập nhật các thông tin trên thị trường, xu hướng người tiêu dùng từng sản phẩm, từng địa phương từ đó đưa ra những phân tích, đánh giá nhanh chóng, chính xác giúp Hội đồng quản trị, Ban điều hành kịp thời điều chỉnh các phương án kinh doanh hợp lý, đảm bảo tối ưu lợi nhuận cho Công ty. Ngoài ra, khi triển khai các dự án mới, có giá trị đầu tư cao với vị trí tốt công ty mời những đối tác nước ngoài uy tín, có thương hiệu trên thị trường để tư vấn thiết kế quy hoạch, sản phẩm và giá trị đầu tư để tối đa hóa hiệu quả của dự án, mang lại giá trị cho khách hàng.

Ngoài việc cập nhật pháp lý chung của nhà nước như trên, bộ phận đầu tư, kinh doanh phối hợp bộ phận pháp chế nghiên cứu chính sách pháp lý riêng của từng địa phương, tham khảo các dự án đã triển khai để công ty giảm thiểu rủi ro không thực hiện được dự án theo đúng tiến độ hoặc không hoàn thành kế hoạch kinh doanh nếu việc xin giấy phép triển khai dự án kéo dài hơn dự kiến.

Công ty đã và đang xây dựng, cải tiến Quy trình quản lý dự án đầu tư và hệ thống các Quy trình con để triển khai các công việc chi tiết trong dự án từ nghiên cứu, chuẩn bị đầu tư đến thực hiện đầu tư và kết thúc vận hành. Hệ thống các quy trình quản lý dự án đầu tư hướng đến mục tiêu kiểm soát hiệu quả đầu tư, và tối ưu trong tiến độ, chất lượng cũng như đảm bảo yêu cầu về thủ tục pháp lý. Trong đó, mỗi dự án đầu tư đều được tính toán, xem xét và thẩm định kỹ lưỡng về tổng mức đầu tư và hiệu quả dự án bởi các chuyên gia và đơn vị chuyên môn.

Công tác lập và quản lý hệ thống kế hoạch tổng thể và kế hoạch chi tiết được triển khai đồng bộ, gắn với hiệu quả đầu tư một cách chặt chẽ. Hoạt động phát triển và triển khai dự án được cập nhật và xem xét đánh giá định kỳ để đảm bảo kế hoạch sản xuất kinh doanh chung và có phương án ứng phó kịp thời trong trường hợp phát sinh hoặc có dấu hiệu phát sinh rủi ro.

Thông qua các hoạt động giám sát, kiểm toán và kiểm soát tuân thủ, Ban Kiểm soát nội bộ đã nhận diện các vấn đề chưa phù hợp trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và khuyến nghị tới các bộ phận có liên quan để khắc phục. Các nội dung khuyến nghị trong Báo cáo kiểm toán/kiểm soát được theo dõi sát sao về tiến độ và kết quả thực hiện nhằm xử lý triệt để các vấn đề ảnh hưởng đến mục tiêu của Công ty.

thống, vùng miền cũng như sự hài hòa về kiến trúc, luôn chú trọng đến tâm lý người dùng để mỗi sản phẩm là một tổ ấm, là nơi trở về.

Bên cạnh đó, Công ty liên tục đẩy mạnh hoạt động nghiên cứu và ứng dụng công nghệ xanh vào mỗi dự án, góp phần vào sự phát triển bền vững kinh tế - xã hội và bảo vệ môi trường

Rủi ro cạnh tranh

Những năm gần đây, thị trường Bất động sản tại Việt Nam liên tục có các dự án mới được mở bán ở nhiều phân khúc và địa điểm khác nhau dẫn đến sự cạnh tranh trên thị trường ngày một khốc liệt hơn. Để giảm thiểu rủi ro về cạnh tranh, Văn Phú - Invest luôn thực hiện nghiên cứu thị trường một cách kỹ lưỡng và tạo sự khác biệt trong từng sản phẩm với những đặc trưng về văn hóa truyền

Rủi ro tài chính



RỦI RO LÃI SUẤT

Với một doanh nghiệp đang trong thời kỳ tăng trưởng, việc huy động nguồn vốn là yêu cầu cấp bách. Trong đó, vốn huy động từ vay nợ là một phần quan trọng trong tổng nguồn vốn. Chi phí sử dụng vốn cho các khoản vay ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Nhận thức được tầm quan trọng của việc kiểm soát rủi ro lãi suất, trong ngắn hạn, định kỳ mỗi Quý Ban Tài chính - Kế toán đánh giá tình hình thị trường vốn và tài chính để chủ động điều chỉnh danh mục tổng nợ vay và nghĩa vụ phải trả một cách hợp lý. Trước mỗi giao dịch có giá trị lớn, Ban Tài chính - Kế toán tham vấn Ban Kiểm soát nội bộ và các chuyên gia tài chính ngân hàng để đề xuất giải pháp quản trị rủi ro cần thiết.



RỦI RO THANH KHOẢN

Với kinh nghiệm 20 năm trong lĩnh vực Bất động sản, Văn Phú - Invest luôn đặt chữ tín lên hàng đầu và cam kết mạnh mẽ trong việc triển khai đúng tiến độ, chất lượng dự án. Vì vậy, Công ty luôn có sự chuẩn bị nguồn tài chính sẵn sàng cho việc triển khai các dự án. Để kiểm soát và ngăn ngừa rủi ro thanh khoản, Công ty đã hoàn thiện và tuân thủ các Quy trình Quản lý Kế hoạch sản xuất kinh doanh; Xây dựng nguyên tắc quản lý dòng tiền, xác định các rủi ro kèm theo các kịch bản hoạt động để chủ động ứng phó; Xây dựng quy định rà soát, đánh giá định kỳ các khoản công nợ.

Song song với xây dựng hoàn thiện hệ thống, Công ty chủ động quản lý dòng tiền; Kiểm soát kỳ hạn các hợp đồng tiền gửi, tiền vay; Lập kế hoạch dự phòng tài chính cho 3 năm tiếp theo. Do đó, Công ty luôn chủ động được kế hoạch về vốn và dòng tiền, đảm bảo cho hoạt động tài chính được thông suốt.



RỦI RO NHÂN SỰ

Giữa thị trường nhân sự nhiều biến động trong những năm vừa qua, Văn Phú - Invest nỗ lực tạo ra một môi trường làm việc an toàn, lành mạnh, mang bản sắc văn hóa riêng cùng với chính sách đãi ngộ hấp dẫn, minh bạch. Để đảm bảo nguồn nhân sự chất lượng và ổn định, Công ty cũng có lộ trình cụ thể và luôn tạo điều kiện phát triển bản thân cho mọi cán bộ nhân viên để từ đó lựa chọn đội ngũ nhân sự kế thừa. Hoạt động đào tạo trong năm qua cũng được thúc đẩy mạnh mẽ trên diện rộng hướng đến nhiều đối tượng nhân sự cụ thể, đặc biệt là đội ngũ nhân sự kế cận và lãnh đạo tài năng, nòng cốt trong tương lai.



RỦI RO KHÁC

Đối với các rủi ro khác như rủi ro về thiên tai, dịch bệnh,... Văn Phú - Invest luôn theo dõi sát sao tình hình và chuẩn bị những tổ công tác phản ứng nhanh cũng những biện pháp và kịch bản ứng phó nhằm giảm thiểu mức độ rủi ro làm ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

Thông tin cổ phiếu và Hoạt động Quan hệ cổ đông

Thông tin cổ phiếu

Mã cổ phiếu
VPI

Giá trị vốn hoá thị trường (30/12/2022)
13.020 tỷ đồng

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành
241.999.617 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng
0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do
241.999.617 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ
0 cổ phiếu

Cơ cấu cổ đông

Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Cổ đông sáng lập		
- Trong nước	60.503.392	25%
- Nước ngoài	-	-
Cổ đông lớn (*)		
- Trong nước	134.310.000	55.5%
- Nước ngoài	-	-
Cổ đông khác		
- Trong nước	104.101.338	43.02%
- Nước ngoài	3.584.887	1.48%

(*) Số lượng cổ phiếu của cổ đông lớn bao gồm cả số lượng cổ phiếu của Ông Tô Như Toàn – là cổ đông lớn, đồng thời là cổ đông sáng lập

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

Tên tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tô Như Toàn	60.500.000	25%
Tô Như Thắng	17.091.250	7.06%
Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings	56.718.750	23.44%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

CÁC ĐỢT TĂNG VỐN CỔ PHẦN TRONG NĂM 2022

- Thay đổi niêm yết chứng khoán vào tháng 10 năm 2022 số lượng chứng khoán thay đổi niêm yết là **21.999.837** cổ phiếu
- Lý do thay đổi niêm yết: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với tỉ lệ chi trả cổ tức **10%** cổ phiếu

Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư trong năm

- Trong bối cảnh các doanh nghiệp gặp khó khăn khi nền kinh tế thế giới và Việt Nam đối mặt với nhiều thách thức lớn trong năm 2022, Văn Phú – Invest cam kết duy trì kênh thông tin chính xác, kịp thời với cổ đông và nhà đầu tư nhằm đảm bảo cổ đông được tiếp cận với các thông tin quan trọng về hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như đảm bảo tính trung thực, minh bạch và thống nhất nhất trong việc giải đáp thắc mắc của nhà đầu tư.
 - Công ty chủ động cập nhật thông tin định kỳ và bất thường của Công ty, các thông tin luôn được đăng tải theo đúng quy định hiện hành trên Website chính thức của Văn Phú – Invest cũng như các kênh Công bố thông tin khác: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Ngoài ra, Công ty thực hiện tóm tắt kết quả kinh doanh hàng quý dành cho Nhà đầu tư và các tài liệu cập nhật hoạt động của Công ty cũng được thực hiện kịp thời định kỳ đến cho Cổ đông, Nhà đầu tư và Đối tác của Văn Phú – Invest. Các tài liệu Công bố thông tin của Công ty đều được đăng tải đầy đủ, đảm bảo Nhà đầu tư, đối tác đều cập nhật thông tin nhanh chóng, bình đẳng và chính xác. Từ đây, Cổ đông, Nhà đầu tư và Đối tác được cập nhật thông tin đầy đủ và kịp thời về định hướng phát triển, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình quản trị của doanh nghiệp, kế hoạch ứng phó với các diễn biến khó lường của thị trường cũng như kinh tế - xã hội trong năm 2022.





CHƯƠNG

05



Phát triển bền vững

- 82 Mục tiêu phát triển bền vững
- 84 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội



Mục tiêu phát triển bền vững



Là một doanh nghiệp niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh từ năm 2018, Văn Phú - Invest luôn đề cao tính minh bạch, công khai trong hoạt động điều hành, kinh doanh, giúp các nhà đầu tư có được cái nhìn toàn diện, chân thực để đưa ra quyết định chính xác. Văn Phú - Invest hướng tới những giá trị bền vững, là trách nhiệm với cổ đông, trách nhiệm với môi trường, trách nhiệm với cộng đồng, với người lao động, với sản phẩm và khách hàng.

Với việc coi trọng tính minh bạch, hình ảnh thương hiệu và uy tín của Văn Phú - Invest được nâng cao, tăng năng suất lao động, thu hút và duy trì các đối tác kinh doanh, giữ chân nhân tài, tăng giá trị cho công ty và giảm thiểu những rủi ro trong hoạt động kinh doanh.

Văn Phú - Invest luôn tuân thủ, chấp hành các quy định của pháp luật đối với công ty đại chúng, thực hiện đúng và nghiêm túc việc công bố các báo cáo tài chính định kỳ theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Văn Phú - Invest luôn chủ động công bố tới các nhà đầu tư và khách hàng các thông tin doanh nghiệp thông qua ấn phẩm, các kênh truyền thông chủ quản và báo chí. Do đó, Văn Phú - Invest luôn có được niềm tin cho các nhà đầu tư và được đánh giá là một trong những mã cổ phiếu tốt trên thị trường.

Với việc coi trọng tính minh bạch, hình ảnh thương hiệu và uy tín của Văn Phú - Invest được nâng cao

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

Môi Trường



Văn Phú - Invest luôn nỗ lực tạo dựng lên những đô thị xanh thông minh, những công trình hiện đại đẳng cấp

The Terra - An Hưng

Tổng phát thải nhà kính (GHC)
13.666,74 tấn CO₂/năm

Tiết kiệm nguồn điện
4.288,47 MWh điện/năm

Tiết kiệm nguồn nước
26,53%

Tiết kiệm tài nguyên
26%

Ngay từ khi thành lập, Văn Phú - Invest đã luôn đề cao vấn đề bảo vệ môi trường, phát triển bền vững, do đó Công ty đã dành nhiều nguồn lực cho việc đầu tư, nghiên cứu, ứng dụng các giải pháp xây dựng thân thiện với môi trường, vận hành công trình xanh và nâng cao chất lượng sống iệnu dân. Cùng với đó công tác ứng dụng các thành tựu khoa học kỹ thuật mới nhất vào hoạt động sản xuất kinh doanh và điều hành doanh nghiệp cũng luôn được quan tâm triển khai thực hiện.

Đối với các thiết kế nhà ở, Văn Phú - Invest đặc biệt chú trọng đến tác động môi trường, công năng sử dụng, tiện ích chung, sử dụng các nguyên vật liệu tự nhiên, có độ bền cao, an toàn, tiết kiệm năng lượng giúp tăng hiệu suất sử dụng, tăng độ bền với thời gian. Trong đó, tổng phát thải nhà kính (GHC) của các công trình đang đi vào vận hành: Công trình The Terra-An Hưng 13,666.74 Tấn CO₂/Năm. Công Trình Oakwood Residence Hà Nội 3.971,97 tấn CO₂/Năm. Các công trình đã được triển khai

thiết kế và thi công, áp dụng các công nghệ vận hành tòa nhà thông minh, thiết bị tiết kiệm theo tiêu chí Công trình Xanh và được chứng nhận bởi Tổ chức tài chính quốc tế IFC (International Finance Corporation) - một thành viên của Ngân hàng Thế giới. Nhờ vậy, Công trình The Terra-An Hưng đã tiết kiệm được 4288,47 MWh điện/Năm, cùng với Oakwood Residence Hà Nội tiết kiệm 1902,54 MWh điện/Năm. Ngoài ra, các công trình này đều tiết kiệm được nguồn nước lần lượt là 26,53% & 41,8%; tiết kiệm tài nguyên 26% & 23,3%.

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

Bên cạnh việc sử dụng vật liệu xanh đạt chuẩn quốc tế, Văn Phú - Invest còn tập trung nhiều nguồn lực đầu tư cho thiết kế cảnh quan. Từng vườn cây, bồn hoa, tiểu cảnh được bố trí hợp lý và đan xen tại khu vực trong và ngoài tòa nhà theo mặt đứng, nằm ngang, đường chéo giúp điều hòa không khí, ánh sáng và tạo nên môi trường vi khí hậu trong lành giúp cư dân có được cuộc sống tốt hơn, an toàn và khỏe mạnh hơn. Bên cạnh đó khả năng tiết kiệm nhiên liệu từ công trình xanh sẽ tiết giảm nhiều chi phí sinh hoạt liên quan đến việc tiêu hao năng lượng.

Trên hành trình kiến tạo của mình, Văn Phú - Invest luôn nỗ lực tạo dựng lên những đô thị xanh thông minh, những công trình hiện đại đẳng cấp, duy trì không gian sống trong lành, gắn kết với thiên nhiên biến mỗi ngôi nhà không chỉ là nơi chốn đi về của cư dân mà còn là nơi mỗi người được nâng niu và tái tạo năng lượng mỗi ngày.

Oakwood Residence Hà Nội

Tổng phát thải nhà kính (GHC)
3.971,97 tấn CO₂/năm

Tiết kiệm nguồn điện
1.902,54 MWh điện/năm

Tiết kiệm nguồn nước
41,8%

Tiết kiệm tài nguyên
23,3%



Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

(tiếp theo)

Tại Văn Phú – Invest, nguồn nhân lực được xác định là tài sản quý giá và là nền tảng phát triển của doanh nghiệp

Tổ chức & Nhân sự

CHIẾN LƯỢC VÀ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN NHÂN SỰ

Tại Văn Phú – Invest, nguồn nhân lực được xác định là tài sản quý giá và là nền tảng phát triển của doanh nghiệp. Vì vậy Văn Phú – Invest tập trung nguồn lực để xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự đảm bảo tính ổn định và phát triển bền vững. Định hướng chiến lược về nhân sự gắn liền với chiến lược phát triển kinh doanh, đáp ứng mục tiêu của công ty trong từng thời kỳ và phù hợp với xu thế, bối cảnh của nền kinh tế – xã hội. Các nội dung trọng tâm để phát triển nhân sự bền vững bao gồm:

- Phát triển nhân sự đủ về số lượng, đảm bảo về chất lượng, có năng lực, trình độ đáp ứng yêu cầu công việc cũng như khả năng thích ứng với các xu thế thay đổi và sự phát triển mạnh mẽ của thời đại công nghệ. Đội ngũ nhân lực có sự cân đối, hợp lý về cơ cấu độ tuổi, giới tính, trình độ để đảm bảo hài hòa về nguồn nhân lực và sẵn sàng đội ngũ nhân lực lãnh đạo kế cận.
- Xây dựng đội ngũ nhân sự không chỉ có năng lực chuyên môn cao mà còn có phẩm chất đạo đức, thái độ tích cực phù hợp với những giá trị văn hóa cốt lõi của công ty. Con người Văn Phú – Invest được định hướng là con người “Chuyên tâm” trong suy nghĩ và trong hành động, lấy bộ quy tắc ứng xử riêng biệt của Văn Phú – Invest làm kim chỉ nam để làm việc và ứng xử với các mối quan hệ trong công việc.
- Trọng tâm phát triển nhân sự là đẩy mạnh và nâng cao công tác đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực. Với các hình thức đào tạo đa dạng, phong phú, kết hợp đào tạo tại chỗ với hoạt động nâng cao năng lực kiến thức, kỹ năng cho các cấp lãnh đạo quản lý và cán bộ nhân viên nhằm nêu cao tinh thần học hỏi và phát huy sáng kiến, hiệu quả trong công việc.
- Tiếp tục duy trì và phát triển môi trường làm việc ngày càng nhân văn và năng động, hiện đại. Cán bộ nhân viên (CBNV) Văn Phú – Invest được đảm bảo các chế độ làm việc và được trang bị đầy đủ các thiết bị để phục vụ cho công việc. Chính sách lương thưởng cho CBNV đảm bảo tính cạnh tranh trên thị trường, có sự đánh giá công bằng dựa trên hiệu suất công việc và khuyến khích CBNV bằng nhiều đãi ngộ hấp dẫn như: thưởng hiệu suất năm, khen thưởng định kỳ, thưởng nóng, chính sách ưu đãi khi mua nhà cho CBNV tại các dự án của công ty, chương trình ưu đãi cho CBNV sử dụng dịch vụ tại các khách sạn của Công ty. Đối với CBNV có năng lực nổi bật và thành tích xuất sắc trong công việc sẽ được tạo điều kiện tối đa để phát huy khả năng và thăng tiến trong nghề nghiệp.



Văn Phú – Invest đặc biệt chú trọng đến phát triển văn hóa doanh nghiệp, thường xuyên tổ chức các chương trình gắn kết nội bộ, gắn kết các thành viên, xây dựng Văn Phú là một ngôi nhà thứ 2 cho CBNV yên tâm công tác. Năm 2022, Công ty tiếp tục duy trì và phát triển các hoạt động gắn kết trên toàn hệ thống như: Chương trình team-building, Hội nghị Lãnh đạo, các sự kiện nội bộ nhân ngày 8/3, 20/10, Ngày hội trăng rằm, Tổ chức lại các câu lạc bộ bóng đá, yoga.... góp phần nâng cao tinh thần đoàn kết, xây dựng doanh nghiệp vững mạnh.

Năm 2023, uy tín và thương hiệu của Văn Phú – Invest ngày càng củng cố, vững mạnh với nhiều thành tựu trong hoạt động kinh doanh, dự án và nhận được nhiều giải thưởng quan trọng, là một trong những yếu tố quan trọng góp phần đẩy mạnh thương hiệu Văn Phú – Invest, giúp công ty giữ chân nguồn nhân lực đang làm việc đồng thời không ngừng thu hút tuyển dụng nguồn nhân lực chất lượng cao.

SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG VÀ LƯƠNG TRUNG BÌNH

Năm 2022, số lượng nhân sự công ty Văn Phú – Invest tăng 20,16% so với năm 2021, thể hiện sự tăng trưởng về quy mô nhân sự, phù hợp với nhu cầu tăng trưởng kinh doanh của Công ty.

Số lượng nhân sự
công ty Văn Phú – Invest

20,16% so với
2021



CÁC CHÍNH SÁCH NGƯỜI LAO ĐỘNG

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động: Công ty luôn quan tâm đến quyền lợi và chăm lo đời sống cho CBNV, đảm bảo mọi điều kiện làm việc tốt nhất nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn cũng như các chính sách phúc lợi, thưởng xứng đáng, công bằng với mức độ cống hiến.

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

Chế độ làm việc

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

Điều kiện làm việc

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

Lương thưởng và bảo hiểm

Công ty luôn thực hiện đúng chính sách lương, thưởng, chế độ bảo hiểm theo quy định của Luật Lao động. Đồng thời có cơ

chế trả lương linh hoạt, lương cố định kết hợp trả lương căn cứ vào năng lực và hiệu suất công việc (KPIs) của CBNV nhằm đáp ứng mức lương cạnh tranh trên thị trường và tạo điều kiện để CBNV gắn bó, phát triển.

Chính sách phúc lợi

Văn Phú – Invest đặc biệt quan tâm đến các chính sách phúc lợi và chăm lo mọi mặt đời sống của người lao động. CBNV được mua nhà ở của công ty với chính sách ưu đãi, được tham gia đầy đủ các chương trình du xuân, nghỉ mát; chương trình chăm sóc sức khỏe toàn diện cho CBNV; các ngày Lễ tết, Trung thu, Quốc tế phụ nữ, tặng quà và tặng ngày nghỉ hưởng nguyên lương vào sinh nhật CBNV... Chính sách thăm hỏi, ốm đau, hiếu hỉ, khám sức khỏe định kỳ hàng năm được công ty duy trì thường xuyên.

CÁC CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO PHÁT TRIỂN

Tại Văn Phú – Invest, đào tạo luôn là một trong những hoạt động được ưu tiên, đầu tư để xây dựng nên một đội ngũ chất lượng, chuyên tâm. Với chiến lược phát triển nguồn nhân lực và lộ trình đào tạo bài bản, tiêu chuẩn, Công ty thúc đẩy văn hóa học tập thông qua các chương trình đào tạo phong phú, có nội dung được thiết kế riêng cho Văn Phú – Invest và các hình thức, phương pháp đào tạo đa dạng. Đặc biệt, với mục tiêu tập trung phát triển năng lực lãnh đạo, đội ngũ lãnh đạo,

quản lý của Văn Phú – Invest đã có trung bình 64h đào tạo trong năm 2022 – tương đương với số giờ đào tạo của các Tập đoàn phát triển hàng đầu. Các chương trình Lãnh đạo đột phá, Leader mindset – Thay đổi mô thức lãnh đạo, Nghi thức ngoại giao cho nhà Lãnh đạo, Quản lý hiệu suất, cùng với Hội nghị Lãnh đạo lần đầu tiên được tổ chức đã gắn kết và thu hút các Lãnh đạo tham gia, nỗ lực thay đổi, phát triển bản thân cùng quá trình chuyển đổi của cả tổ chức.



Cơ cấu nhân sự
Văn Phú – Invest
theo trình độ chuyên môn

Đại học và trên đại học	216
Cao đẳng, trung cấp, nghiệp vụ	30
Lao động phổ thông	46

Cơ cấu nhân sự
Văn Phú – Invest
theo giới tính

Nam	155
Nữ	137

Cơ cấu nhân sự
Văn Phú – Invest
theo độ tuổi

18-30 tuổi	60
31-40 tuổi	135
41 - 50 tuổi	77
50 - 60 tuổi	19
trên 61 tuổi	1

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

(tiếp theo)

Xã hội

An sinh xã hội là một trong những hoạt động quan trọng, luôn được Văn Phú - Invest quan tâm thực hiện từ những ngày đầu thành lập, tạo nền móng văn hóa doanh nghiệp nhân văn, giàu tình nhân ái, chung tay góp sức với cộng đồng.

Đặt mục tiêu chăm sóc cho thế hệ tương lai, các hoạt động hướng tới đối tượng trẻ em nghèo, có hoàn cảnh khó khăn vẫn dành được sự quan tâm đặc biệt của Văn Phú - Invest.

An sinh xã hội là một trong những hoạt động quan trọng được Văn Phú - Invest quan tâm

Trong năm 2022, Văn Phú - Invest đã khánh thành đền thờ Vua Hùng với ngân sách đầu tư 120 tỷ đồng từ nguồn vốn của doanh nghiệp. Đây là công trình có giá trị văn hóa tâm linh lớn lao, hướng tới cội nguồn dân tộc cho toàn thể đồng bào vùng Tây Nam Bộ. Hướng tới nguồn cội làm động lực để phát triển tương lai, Văn Phú - Invest thực hiện Ủng hộ Trung tâm Công tác Xã hội và Quỹ Bảo trợ Trẻ em

Thành phố Hà Nội, hỗ trợ người nghèo, các bệnh nhân có hoàn cảnh khó khăn, xây dựng mái ấm tình nghĩa tại nhiều địa phương trên cả nước như quà Tết cho người nghèo, các đối tượng chính sách trên địa bàn huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang; Ủng hộ chương trình "Sẻ chia yêu thương 2022" tại xã Phong Nậm, tỉnh Cao Bằng; Ủng hộ Quỹ đền ơn đáp nghĩa huyện Ba Vì... với tổng trị giá hàng tỷ đồng.

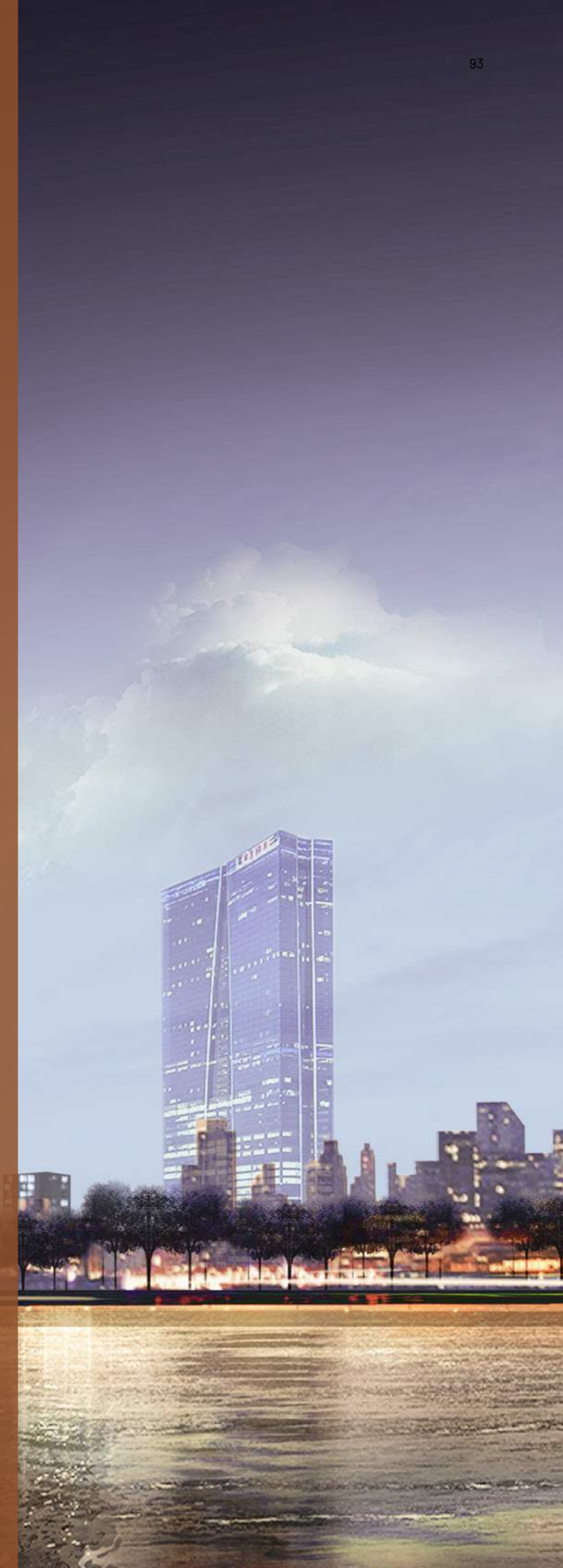




06

Báo cáo tài chính

- 94 Thông tin chung
- 95 Báo cáo của ban Tổng Giám đốc
- 96 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 98 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 101 Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất
- 102 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 103 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



Thông tin chung

Công ty

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

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

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 theo pháp luật ủy quyền ký 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 theo Giấy Ủy Quyền 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.

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 hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết với người đại diện theo pháp luật của Công ty rằng Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Công bố của ban Tổng Giám đốc

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Số tham chiếu: 12301309/E-66897103-HN

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

**Trách nhiệm của Ban
Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của
Kiểm toán viên**

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

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

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

Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)

Số tham chiếu: 12301309/E-66897103-HN

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 3 năm 2023

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

B01-DN/HN

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		5.036.551.790.344	6.773.335.278.465
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	488.447.100.103	1.122.725.842.399
111	1. Tiền		253.175.281.152	128.195.609.814
112	2. Các khoản tương đương tiền		235.271.818.951	994.530.232.585
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	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		2.514.779.671.170	2.112.436.176.148
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	130.734.870.597	380.551.032.019
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	110.851.184.668	321.775.217.751
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.332.238.720.000	476.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.001.563.944.323	964.030.667.735
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(60.609.048.418)	(30.420.741.357)
140	IV. Hàng tồn kho	11	1.925.600.120.529	3.442.824.822.548
141	1. Hàng tồn kho		1.938.582.782.397	3.456.060.429.744
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(12.982.661.868)	(13.235.607.196)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		69.349.101.387	95.348.437.370
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	41.447.732.335	58.026.755.379
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	18.084.712.728	35.061.958.899
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	9.816.656.324	2.259.723.092
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.059.438.566.904	3.062.148.422.203
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		517.239.059.843	483.549.760.765
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	20.202.866.956	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	497.036.192.887	483.549.760.765
220	II. Tài sản cố định		583.677.499.290	581.116.982.486
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	578.161.687.623	575.079.682.849
222	Nguyên giá		651.303.157.620	621.610.712.846
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(73.141.469.997)	(46.531.029.997)
227	2. Tài sản cố định vô hình		5.515.811.667	6.037.299.637
228	Nguyên giá		7.677.099.491	7.315.849.491
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.161.287.824)	(1.278.549.854)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	733.738.898.956	-
231	1. Nguyên giá		745.194.257.506	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.455.358.550)	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

B01-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	2.647.565.616.978	359.670.496.122
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	1.822.558.137.415	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	825.007.479.563	359.670.496.122
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.439.388.210.930	1.475.585.459.675
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	17	1.439.188.210.930	1.455.459.186.801
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		200.000.000	20.126.272.874
260	VI. Tài sản dài hạn khác		137.829.280.907	162.225.723.155
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	79.187.862.021	159.448.549.329
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	58.641.418.886	2.777.173.826
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.095.990.357.248	9.835.483.700.668
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.337.283.701.064	6.441.039.128.685
310	I. Nợ ngắn hạn		2.636.373.189.554	3.564.678.539.598
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	228.517.462.334	344.264.367.455
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	579.200.051.250	623.229.788.682
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	256.501.011.542	29.978.338.839
314	4. Phải trả người lao động		15.134.986.464	14.186.856.103
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	480.653.296.265	437.624.961.509
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.054.760.253	3.283.926.117
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	238.510.573.621	277.595.213.368
320	8. Vay ngắn hạn	22	794.742.149.056	1.794.476.058.596
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.058.898.769	40.039.028.929
330	II. Nợ dài hạn		4.700.910.511.510	2.876.360.589.087
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	65.647.276.800	9.250.640.700
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	760.104.404.181	897.793.517.865
338	3. Vay dài hạn	22	3.171.571.772.379	1.356.459.758.667
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	23	663.650.385.424	602.524.172.261
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	34.783.925.383	6.742.274.248
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	24	5.152.747.343	3.590.225.346

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

B01-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.758.706.656.184	3.394.444.571.983
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	3.758.706.656.184	3.394.444.571.983
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		999.660.328.627	878.794.718.679
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		646.048.427.998	528.926.437.742
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		353.611.900.629	349.868.280.937
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		243.886.140.083	202.388.728.864
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.095.990.357.248	9.835.483.700.668



Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yến
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 hợp nhất

B02-DN/HN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.199.424.077.267	2.666.099.233.796
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(47.338.571.505)	(55.502.956.125)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.152.085.505.762	2.610.596.277.671
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(985.119.183.235)	(1.968.678.565.580)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.166.966.322.527	641.917.712.091
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	131.045.002.225	121.115.343.820
22	7. Chi phí tài chính	28	(332.215.322.683)	(114.448.023.256)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(325.070.147.215)	(103.911.543.417)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		14.377.479.694	20.558.940.241
25	9. Chi phí bán hàng	29	(120.349.965.835)	(158.161.411.974)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(246.068.812.632)	(127.036.446.764)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		613.754.703.296	383.946.114.158
31	12. Thu nhập khác	30	34.061.246.337	11.943.418.228
32	13. Chi phí khác	30	(12.291.305.597)	(3.632.494.834)
40	14. Lợi nhuận khác	30	21.769.940.740	8.310.923.394
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		635.524.644.036	392.257.037.552
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(201.776.950.355)	(42.815.367.744)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.3	58.601.858.408	(5.291.705.920)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		492.349.552.089	344.149.963.888
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		539.690.100.341	348.132.041.356
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(47.340.548.252)	(3.982.077.468)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	2.230	1.439
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		2.230	1.439



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 3 năm 2023

Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

B03-DN/HN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		635.524.644.036	392.257.037.552
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		38.948.536.520	20.167.132.786
03	Các khoản dự phòng		161.104.796.324	25.150.877.336
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(145.374.721.087)	(98.392.974.515)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	28	331.464.228.864	114.222.193.949
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.021.667.484.657	453.404.267.108
09	Giảm các khoản phải thu		438.289.203.073	448.410.869.178
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(518.403.034.723)	561.503.233.095
11	Giảm các khoản phải trả		(64.394.800.586)	(861.278.195.272)
12	Giảm chi phí trả trước		90.688.108.915	169.175.944.311
14	Tiền lãi vay đã trả		(580.282.380.243)	(132.791.545.578)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(43.083.094.121)	(99.140.486.839)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		19.869.838	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		344.501.356.810	539.284.086.003
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(739.650.812.798)	(89.814.992.119)
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		(998.114.517.155)	(42.926.272.874)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		123.926.272.874	144.272.328.767
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(502.624.140.240)	(1.361.282.148.560)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		102.911.451.068	51.309.481.704
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		78.100.024.622	86.924.456.519
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.935.451.721.629)	(1.211.139.873.836)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)		142.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.868.315.641.404	2.107.055.488.646
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.053.644.018.881)	(1.343.025.750.319)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		956.671.622.523	764.029.738.327
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(634.278.742.296)	92.173.950.494
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.122.725.842.399	1.030.551.891.905
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	488.447.100.103	1.122.725.842.399

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

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

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 và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.

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

Cơ cấu tổ chức

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

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home (trước đây là “Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1”)	62%	62%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí (trước đây là “Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2”)	82,71%	82,71%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (**)	62,64%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

1. Thông tin về công ty (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
6	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty 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 doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.

2. Cơ sở trình bày

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

2. Cơ sở trình bày (tiếp theo)

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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)

3.2 Hàng tồn kho

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng 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 tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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 hợp nhất khi phát sinh.

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

3.8 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	36 - 47 năm
Máy móc thiết bị	15 năm

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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)

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh

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

3.11 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

3.12 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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)

3.12 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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)

3.13 Chi phí đi vay

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

3.16 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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)

3.16 Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty, các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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)

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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)

3.19 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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)

3.20 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

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

Các hoạt động kinh doanh được tổ chức và quản lý riêng biệt theo bản chất sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm 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 35.

3.22 Các bên liên quan

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

4. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong kỳ

Mua thêm cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Trí

Ngày 13 tháng 5 năm 2022, Công ty hoàn thành việc mua thêm 4,21% cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Trí với số tiền 45 tỷ VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Trí được nâng lên thành 82,71%.

Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 12,5 tỷ VND được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam

Trong tháng 3 năm 2022, Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, công ty con của Công ty đã nhận chuyển nhượng 4.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam, tương đương 25% vốn cổ phần với tổng giá phí 239,24 tỷ VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty và các công ty con tại Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam tăng từ 70% lên 95%.

Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm là 198,6 tỷ được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Chuyển nhượng Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên

Trong tháng 6 năm 2022, Hội Đồng Quản Trị Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp nắm giữ tại Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên. Sau đó, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này cho một cá nhân với giá chuyển nhượng là 40,5 tỷ VND và ghi nhận khoản lỗ từ giao dịch này với số tiền là 242 triệu VND trên chỉ tiêu “Chi phí tài chính” của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Góp vốn vào Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái

Trong 6 tháng đầu năm 2022, Công ty đã tiến hành góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái với giá trị là 198 tỷ VND. Tuy nhiên, Công ty và cổ đông không kiểm soát tăng vốn theo cùng tỷ lệ vốn chủ sở hữu trước giao dịch nên sau khi góp vốn tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái không đổi so với thời điểm trước khi góp vốn.

Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt

Trong tháng 6 năm 2022, Hội Đồng Quản Trị Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ 2.744.000 cổ phần phổ thông nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt. Sau đó, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này cho một cá nhân với giá chuyển nhượng là 58 tỷ VND và ghi nhận khoản lãi từ giao dịch này với số tiền là 30,6 tỷ VND trên chỉ tiêu “Doanh thu hoạt động tài chính” của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Trong năm 2022, Công ty và công ty con đã góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú với số tiền là 3,2 tỷ VND. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2022, Công ty và công ty con cam kết góp vốn 10,3 tỷ VND.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	9.163.949.840	18.128.715.932
Tiền gửi ngân hàng (*)	244.011.331.312	110.066.893.882
Các khoản tương đương tiền (**)	235.271.818.951	994.530.232.585
TỔNG CỘNG	488.447.100.103	1.122.725.842.399

(*) Bao gồm khoản tiền tạm phong toả tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 với giá trị 151.838.467.515 VND.

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

6. Đầu tư nắm 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 trên 3 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.

7. Phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán ngắn hạn

7.1 Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (*)	93.004.037.395	359.028.208.908
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	22.622.304.239	84.608.448.880
- Các khách hàng khác	70.381.733.156	274.419.760.028
Phải thu từ hoạt động khác	37.730.833.202	21.522.823.111
TỔNG CỘNG	130.734.870.597	380.551.032.019
Dài hạn		
Phải thu từ hoạt động khác	20.202.866.956	-
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	20.202.866.956	-
TỔNG CỘNG	20.202.866.956	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(42.784.760.757)	(29.421.028.757)

(*) Việc sử dụng các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và khoản trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

7. Phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu của khách hàng ngắn hạn khó đòi:

Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Số đầu năm	29.421.028.757	29.421.028.757	
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	13.863.732.000	-	
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(500.000.000)	-	
Số cuối năm	42.784.760.757	29.421.028.757	

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Trả trước cho người bán	110.851.184.668	321.775.217.751	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	-	205.777.934.127	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	74.955.420.500	74.955.420.500	
- Các nhà cung cấp khác	35.895.764.168	41.041.863.124	
TỔNG CỘNG	110.851.184.668	321.775.217.751	
Dự phòng trả trước khó đòi	(999.712.600)	(999.712.600)	

8. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Bên đi vay			
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	527.000.000.000	-	
Công ty TNHH REQ	397.485.000.000	388.500.000.000	
Ông Nguyễn Hồng Phong	270.525.720.000	-	
Các đối tượng khác	137.228.000.000	88.000.000.000	
TỔNG CỘNG	1.332.238.720.000	476.500.000.000	

Các khoản cho vay này sẽ đáo hạn từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 12 năm 2023, hưởng lãi suất từ 10%/năm - 13,5%/năm. Một số khoản cho vay có tài sản đảm bảo.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

9. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tạm ứng để phục vụ phát triển các dự án	383.922.385.844	-	581.119.042.258	-
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	41.635.912.987	-	135.264.511.571	-
Dự thu lãi cho vay, tiền gửi	108.731.630.875	-	86.452.058.540	-
Tạm ứng mua cổ phần	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	45.104.591.900	-	45.379.547.320	-
Tạm ứng cho nhân viên khác	26.698.410.380	(15.544.378.661)	30.840.474.124	-
Đặt cọc thực hiện hợp đồng	70.000.000.000	-	13.561.643.836	-
Phải thu khác	25.471.012.337	(1.280.196.400)	21.413.390.086	-
Đặt cọc hợp tác đầu tư (*)	250.000.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	1.001.563.944.323	(16.824.575.061)	964.030.667.735	-
Dài hạn				
Đặt cọc hợp tác đầu tư (**)	12.000.000.000	-	-	-
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	20.957.544.102	-	21.202.291.240	-
Phải thu dài hạn khác	11.460.958.785	-	9.729.779.525	-
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	452.617.690.000	-	452.617.690.000	-
TỔNG CỘNG	497.036.192.887	-	483.549.760.765	-

(*) 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 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 Thăng 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.

10. 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	-
Khách hàng cá nhân số 1	22.337.055.475	9.345.989.975	26.546.350.000	15.485.325.500
Khách hàng cá nhân số 2	10.505.856.427	2.430.856.427	13.500.000.000	5.747.500.000
Cá nhân số 3	10.891.790.880	2.959.141.470	10.366.915.880	10.366.915.880
Các đối tượng khác	18.136.251.757	7.637.109.249	13.840.468.425	12.233.251.568
TỔNG CỘNG	82.982.145.539	22.373.097.121	85.364.925.305	54.944.183.948

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

11. 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 (*)	1.533.999.735.792	(12.982.661.868)	2.604.207.662.218	(12.982.661.868)
Thành phẩm (**)	403.033.182.904	-	850.970.375.716	(252.945.328)
Nguyên vật liệu	265.048.965	-	160.278.894	-
Công cụ, dụng cụ	954.813.637	-	722.112.916	-
Hàng hóa	330.001.099	-	-	-
TỔNG CỘNG	1.938.582.782.397	(12.982.661.868)	3.456.060.429.744	(13.235.607.196)

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	-	1.819.012.304.243
Dự án Phân khu số 2, khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (ii)	1.191.103.305.896	-
Dự án Hùng Sơn – Thanh Hóa (iii)	-	551.263.007.113
Các dự án khác	342.896.429.896	233.932.350.862
TỔNG CỘNG	1.533.999.735.792	2.604.207.662.218

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Hùng Sơn – Thanh Hóa (iii)	357.960.720.872	-
Dự án The Terra – An Hưng (iv)	5.428.279.997	769.572.423.491
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	25.583.959.995	50.295.125.400
Dự án The Terra Hào Nam	14.060.222.040	31.102.826.825
TỔNG CỘNG	403.033.182.904	850.970.375.716

(i) Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức được thực hiện theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao (“Hợp đồng BT”) giữa UBND thành phố Hồ Chí Minh với liên danh các nhà đầu tư. Theo Hợp đồng BT này, UBND thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm bàn giao một số khu đất cho Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á để thanh toán giá trị Hợp đồng BT, và Công ty đang làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được nhận bàn giao các khu đất này.

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

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

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

Việc sử dụng hàng tồn kho làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

12. Chi phí trả trước

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng cho các Dự án	28.878.638.669	48.565.173.029
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	-	6.507.133.149
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	195.507.383	703.346.362
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.373.586.283	2.251.102.839
TỔNG CỘNG	41.447.732.335	58.026.755.379
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	10.431.168.361
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	593.945.455	599.354.804
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.712.622.862	3.174.838.333
TỔNG CỘNG	79.187.862.021	159.448.549.329

Việc sử dụng một số công cụ, dụng cụ tại dự án khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của công ty được trình bày tại Thuyết minh số 22.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

13. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND						
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	580.180.516.407	5.469.853.015	23.004.105.591	3.615.427.088	9.340.810.745	621.610.712.846
- Phân loại lại	(93.296.879.528)	38.871.417.779	-	-	54.425.461.749	-
- Mua trong năm	-	475.280.000	5.679.696.667	194.431.314	479.617.600	6.829.025.581
- Tặng khác	-	6.626.912.160	-	-	2.148.984.000	8.775.896.160
- Điều chỉnh theo giá trị quyết toán XD/CB hoàn thành	7.517.486.159	141.258.035	-	-	6.428.778.839	14.087.523.033
Số cuối năm	494.401.123.038	51.584.720.989	28.683.802.258	3.809.858.402	72.823.652.933	651.303.157.620
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	-	-	3.614.240.000	2.190.988.905	-	5.805.228.905
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	26.661.178.438	1.683.861.754	12.070.292.509	2.977.852.301	3.137.844.995	46.531.029.997
- 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	3.562.770.580	464.797.832	6.434.734.892	24.767.107.749
- Tặng khác	-	1.362.198.611	-	-	481.133.640	1.843.332.251
Số cuối năm	33.424.465.367	8.086.551.207	15.633.063.089	3.442.650.133	12.554.740.201	73.141.469.997
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	553.519.337.969	3.785.991.261	10.933.813.082	637.574.787	6.202.965.750	575.079.682.849
Số cuối năm	460.976.657.671	43.498.169.782	13.050.739.169	367.208.269	60.268.912.732	578.161.687.623

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

14. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND	
	Tổng cộng
Nguyên giá:	
Số đầu năm	-
- Tặng trong năm	745.194.257.506
Số cuối năm	745.194.257.506
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	733.738.898.956

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

14. Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Trong đó, giá trị còn lại phần hầm 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 phần hầm này vào giá thành các căn hộ tại Dự án.

Việc sử dụng bất động sản đầu tư làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

15. Chi phí đi vay được vốn hóa

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 269,4 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 115,8 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

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 năm của Công ty và các công ty con.

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Đơn vị tính: VND				
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	1.952.165.050.009	(129.606.912.594)	-	-
TỔNG CỘNG	1.952.165.050.009	(129.606.912.594)	-	-

(i) Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức được thực hiện theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao (“Hợp đồng BT”) giữa UBND thành phố Hồ Chí Minh với liên danh các nhà đầu tư. Theo Hợp đồng BT này, UBND thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm bàn giao một số khu đất cho Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á để thanh toán giá trị Hợp đồng BT, và Công ty đang làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được nhận bàn giao các khu đất này.

Việc sử dụng tài sản dở dang dài hạn làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Cồn Khương – Cần Thơ	304.824.515.598	125.990.249.498
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	119.711.281.200	85.607.257.672
Dự án Grandeur Palace – Mỹ Đình	72.103.834.172	65.460.456.110
Dự án Hùng Sơn – Thanh Hóa	228.209.777.217	-
Các dự án khác	100.158.071.376	82.612.532.842
TỔNG CỘNG	825.007.479.563	359.670.496.122

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

17. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty 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 Phù Chẩn, Thành phố Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú River-land	Số 90 đường Phan Trung, KP 7, Phường Tân Tiến, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,60	30,60
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	50,00	50,00	50,00	50,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, đường Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Số 285 Nguyễn Du, Phường Nghĩa Chánh, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	-	-	49,00	49,00
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1 Khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 Ngô Quyền, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	(*)	40,00	(*)	40,00
Công ty TNHH An Biên Golf and Resort	Số 25B, phố Hải Hà, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

17. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

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

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (ii)	Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (ii)	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty TNHH An Biên Golf and Resort	Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt (i)	Tổng cộng
Đơn vị tính: VND										
Giá trị đầu tư:										
Số đầu năm	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	54.562.886.097	191.250.000.000	76.500.000.000	367.500.000.000	202.370.000.000	27.440.000.000	1.395.193.189.272
- Thoái vốn, chuyển nhượng	-	-	-	-	(3.750.000.000)	(1.500.000.000)	-	-	(27.440.000.000)	(32.690.000.000)
- Góp vốn/mua mới trong năm	-	-	-	1.983.900.000	-	-	-	-	-	1.983.900.000
Số cuối năm	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	56.546.786.097	187.500.000.000	75.000.000.000	367.500.000.000	202.370.000.000	-	1.364.487.089.272
Phần chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:										
Số đầu năm	(765.943.273)	57.324.552.604	(4.950.941.843)	-	(604.069.934)	(95.245.714)	9.367.438.321	-	(9.792.632)	60.265.997.529
- Thay đổi do thoái vốn	-	-	-	-	40.157.905	7.693.899	-	-	9.792.632	57.644.436
- Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	268.334.574	13.325.223.349	(197.480.982)	-	(1.222.830.336)	(433.122.246)	2.352.783.351	284.571.983	-	14.377.479.693
Số cuối năm	(497.608.699)	70.649.775.953	(5.148.422.825)	-	(1.786.742.365)	(520.674.061)	11.720.221.672	284.571.983	-	74.701.121.658
Giá trị còn lại										
Số đầu năm	277.240.456.727	221.110.952.604	28.826.561.332	54.562.886.097	190.645.930.066	76.404.754.286	376.867.438.321	202.370.000.000	27.430.207.368	1.455.459.186.801
Số cuối năm	277.508.791.301	234.436.175.953	28.629.080.350	56.546.786.097	185.713.257.635	74.479.325.939	379.220.221.672	202.654.571.983	-	1.439.188.210.930

(i) Theo Nghị quyết số 24/06/NQ-HĐQT của Hội Đồng Quản Trị Công ty ngày 24 tháng 6 năm 2022, Công ty đã chuyển nhượng 2.744.000 cổ phần, tương đương 49% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt cho một cá nhân với giá bán chuyển nhượng là 58 tỷ VND.

(ii) Trong năm 2022, Công ty đã chuyển nhượng hoàn thành việc 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 Non Trách với giá phí lần lượt là 3,75 tỷ VND và 1,5 tỷ VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

18. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước ngắn hạn

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	83.107.256.248	175.156.469.099
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	21.147.992.653	14.570.181.897
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	22.582.466.738	-
Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	1.607.202.734	97.341.059.607
Các nhà cung cấp khác	100.072.543.961	57.196.656.852
TỔNG CỘNG	228.517.462.334	344.264.367.455

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Dự án Hùng Sơn - Thanh Hóa	528.281.126.280
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ DLH Lan Hạ	137.593.663.038	-
- Khác	390.687.463.242	-
Dự án Phân khu số 2, khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang	41.815.164.150	-
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	4.331.044.374	27.307.076.574
Dự án The Terra An Hưng	1.633.886.703	589.198.986.633
Các dự án bất động sản khác	1.000.000.000	5.975.773.071
Ứng trước cho các dịch vụ khác	2.138.829.743	747.952.404
TỔNG CỘNG	579.200.051.250	623.229.788.682

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

19. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã bù trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	35.061.958.899	8.589.784.161	(25.567.030.332)	18.084.712.728
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.770.412.499	8.312.609.813	(496.227.054)	9.586.795.258
Các loại thuế khác	489.310.593	52.721.600	(312.171.127)	229.861.066
TỔNG CỘNG	37.321.681.991	16.955.115.574	(26.375.428.513)	27.901.369.052

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.621.462.662	200.993.350.087	(34.770.484.308)	194.844.328.441
Thuế giá trị gia tăng	598.506.419	202.875.263.307	(143.947.513.549)	59.526.256.177
Thuế thu nhập cá nhân	758.369.758	14.380.784.457	(13.008.727.291)	2.130.426.924
Tiền đầu giá đất	-	1.003.688.000.000	(1.003.688.000.000)	-
Các loại thuế khác	-	511.773.965	(511.773.965)	-
TỔNG CỘNG	29.978.338.839	1.422.449.171.816	(1.195.926.499.113)	256.501.011.542

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

20. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án The Terra An Hưng	111.532.000.434	127.581.867.855
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	99.950.641.403	99.950.641.403
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Hùng Sơn - Thanh Hóa	88.394.571.133	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất	53.785.224.892	-
Chi phí lãi vay phải trả	98.330.120.532	143.026.932.061
Chi phí phát triển bất động sản Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	1.424.097.498	42.004.004.184
Trích trước chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	11.418.823.044	11.389.330.944
Chi phí trích trước khác	15.817.817.329	13.672.185.062
TỔNG CỘNG	480.653.296.265	437.624.961.509
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	58.881.535.500	-
Trích trước chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	6.765.741.300	9.250.640.700
TỔNG CỘNG	65.647.276.800	9.250.640.700

Đơn vị tính: VND

21. Phải trả khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (i)	74.000.000.000	74.000.000.000
Phải trả về giá trị tài sản trên đất cho Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (ii)	43.098.104.400	43.098.104.400
Kinh phí bảo trì khối sàn thương mại dịch vụ và các căn hộ đã bàn giao	74.237.636.534	81.893.821.471
Phải trả ngắn hạn khác	38.496.532.666	69.951.987.476
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	8.678.300.021	8.651.300.021
TỔNG CỘNG	238.510.573.621	277.595.213.368
Dài hạn		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Kương (iii)	384.000.000.000	625.000.000.000
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iv)	364.791.153.631	251.040.273.291
Phải trả khác	10.015.960.550	8.072.555.161
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.297.290.000	13.680.689.413
TỔNG CỘNG	760.104.404.181	897.793.517.865

Đơn vị tính: VND

(i) Số dư tại 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu là khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một khu đất tại thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á với Công ty TNHH Joming.

(ii) Đây là khoản phải trả cho Bộ Y tế đối với giá trị tài sản trên đất của Trường Đại học Y tế Công cộng liên quan đến Dự án Grandeur Palace Giảng Võ.

(iii) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH REQ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2020/NBNT/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 Kương ở thành phố Cần Thơ.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

21. Phải trả khác (tiếp theo)

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

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

22. Vay

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	125.149.757.538	125.149.757.538	149.529.407.813	(152.536.369.785)	122.142.795.566	122.142.795.566
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	1.108.951.082.723	1.108.951.082.723	605.199.398.490	(1.118.951.127.723)	595.199.353.490	595.199.353.490
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 22.3)	84.311.010.000	84.311.010.000	48.500.000.000	(55.411.010.000)	77.400.000.000	77.400.000.000
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.4)	476.064.208.335	476.064.208.335	3.935.791.665	(480.000.000.000)	-	-
	1.794.476.058.596	1.794.476.058.596	807.164.597.968	(1.806.898.507.508)	794.742.149.056	794.742.149.056
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	934.258.248.960	934.258.248.960	1.957.543.895.998	(934.911.533.034)	1.956.890.611.924	1.956.890.611.924
Vay dài hạn đối tượng khác (Thuyết minh số 22.3)	-	-	550.000.000.000	-	550.000.000.000	550.000.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.4)	422.201.509.707	422.201.509.707	248.167.250.748	(5.687.600.000)	664.681.160.455	664.681.160.455
	1.356.459.758.667	1.356.459.758.667	2.755.711.146.746	(940.599.133.034)	3.171.571.772.379	3.171.571.772.379
TỔNG CỘNG	3.150.935.817.263	3.150.935.817.263	3.562.875.744.714	(2.747.497.640.542)	3.966.313.921.435	3.966.313.921.435

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

22. Vay (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

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

Đơn vị tính: VND				
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	Kỳ hạn trả gốc theo từng kế ước dao động từ 6 đến 12 tháng. Kế ước cuối cùng đáo hạn tháng 9 năm 2023. Lãi được thanh toán hàng tháng.	10,05%	(i)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	2.481.325.557	Kỳ hạn trả gốc theo từng kế ước dao động từ 6 đến 12 tháng. Các kế ước đáo hạn tháng 12 năm 2023. Lãi được thanh toán hàng tháng.	10,05%	(i),(ii)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	3.711.388.004	Kỳ hạn trả gốc theo từng kế ước dao động từ 6 đến 12 tháng. Các kế ước đáo hạn tháng 12 năm 2023. Lãi được thanh toán hàng tháng.	10,05%	(i)
TỔNG CỘNG	122.142.795.566			

(i) Khoản vay được thế chấp bằng:

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

22. Vay (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

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

Đơn vị tính: VND				
Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	816.924.391.340	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 8 năm 2020 đến tháng 2 năm 2024.	9,15%	(iii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>412.431.695.670</i>			
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	538.520.758.665	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 5 năm 2025.	10,2% - 10,4%	(iii)
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Trần Duy Hưng	26.325.604.055	Gốc thanh toán 3 tháng một lần tại từng kế ước sau thời gian ân hạn gốc tới tháng 12 năm 2024. Lãi thanh toán hàng tháng	9,8% - 13,15%	(iv)
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.	9%	(v)
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%	(vi)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>182.767.657.820</i>			
TỔNG CỘNG	2.552.089.965.414			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>595.199.353.490</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>1.956.890.611.924</i>			

(iii) Đảm bảo bằng quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao số 6827/HD-UBND ký giữa UBND TP. Hồ Chí Minh và Liên danh Nhà đầu tư Dự án "Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức", bao gồm toàn bộ các quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai được dùng để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao này, và phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái.

(iv) Toàn bộ quyền tài sản liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp tại xã Đồng Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

(v) Tài sản đảm bảo bao gồm:

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

22. Vay (tiếp theo)

22.3 Vay đối tượng khác

Khoản vay từ đối tác doanh nghiệp

	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	28.900.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2023.	9,75%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	35.000.000.000	Gốc vay đáo hạn vào tháng 5 năm 2023. Lãi thanh toán hàng tháng.	9,5%	Tin chấp
Cá nhân	13.500.000.000	Gốc vay đáo hạn vào tháng 7 năm 2023. Lãi thanh toán hàng tháng	10%	Tin chấp
TỔNG CỘNG	77.400.000.000			
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			

22.4 Trái phiếu phát hành

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

(vii) Thế chấp bằng tài sản mà Công ty đã và sẽ sở hữu phát sinh từ và/hoặc liên quan đến khối 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 hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

23. Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

Trái phiếu chuyển đổi được đảm bảo bằng 27.125.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
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 lũy kế chi phí lãi vay và chi phí phát hành		
Số đầu năm	4.322.935.910	-
Số 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

24. Dự phòng phải trả dài hạn

Số dư dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong hợp đồng mua bán các bất động sản.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

25. Vốn chủ sở hữu

25.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND							
	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ				Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu			
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	735.366.093.186	200.092.592.852	2.958.224.475.647
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	348.132.041.356	(3.982.077.468)	344.149.963.888
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	199.998.800.000	-	-	-	(199.998.800.000)	-	-
- Phát hành thêm trái phiếu chuyển đổi	-	90.496.534.831	-	-	-	-	90.496.534.831
- Thay đổi do giảm tỷ lệ sở hữu trong công ty con không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	1.736.239.581	7.473.760.419	9.210.000.000
- Giảm khác	-	-	-	-	(6.440.855.444)	(1.195.546.939)	(7.636.402.383)
Số cuối năm	2.199.997.800.000	90.496.534.831	15.177.859.740	7.588.929.869	878.794.718.679	202.388.728.864	3.394.444.571.983
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	878.794.718.679	202.388.728.864	3.394.444.571.983
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	539.690.100.341	(47.340.548.252)	492.349.552.089
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (i)	219.998.370.000	-	-	-	(219.998.370.000)	-	-
- Mua thêm lợi ích từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(186.078.199.711)	(53.162.040.529)	(239.240.240.240)
- Góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	142.000.000.000	142.000.000.000
- 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	999.660.328.627	243.886.140.083	3.758.706.656.184

(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 phần để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 1 cổ phần). 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 hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

25. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

25.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND				
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phiếu thưởng	Tổng số	Cổ phiếu thưởng
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 22.

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

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
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

25.4 Cổ tức

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

25.5 Cổ phiếu

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

26. Doanh thu

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND		
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.199.424.077.267	2.666.099.233.796
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.943.960.294.104	2.541.664.179.345
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	153.327.381.779	102.894.422.149
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	102.136.401.384	21.540.632.302
Giảm trừ doanh thu	(47.338.571.505)	(55.502.956.125)
Hàng bán bị trả lại	(47.338.571.505)	(55.502.956.125)
Doanh thu thuần	2.152.085.505.762	2.610.596.277.671
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	1.896.621.722.599	2.486.161.223.220
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ lưu trú	153.327.381.779	102.894.422.149
Doanh thu thuần khác	102.136.401.384	21.540.632.302
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	2.152.085.505.762	2.610.168.174.945
Doanh thu đối với các bên liên quan	-	428.102.726

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND		
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	100.379.596.957	65.548.780.811
Lãi bán khoản đầu tư	30.617.644.436	53.639.207.944
Cổ tức và lợi nhuận được chia	-	1.911.600.000
Doanh thu tài chính khác	47.760.832	15.755.065
TỔNG CỘNG	131.045.002.225	121.115.343.820

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

27. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Đơn vị tính: VND		
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	787.438.492.431	1.862.786.270.674
Giá vốn dịch vụ lưu trú	91.357.219.804	74.374.731.457
Giá vốn dịch vụ khác	106.323.471.000	31.517.563.449
TỔNG CỘNG	985.119.183.235	1.968.678.565.580

28 Chi phí tài chính

Đơn vị tính: VND		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	325.070.147.215	103.911.543.417
Chi phí phát hành trái phiếu	6.394.081.649	10.310.650.532
Chi phí tài chính khác	751.093.819	225.829.307
TỔNG CỘNG	332.215.322.683	114.448.023.256

29. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	84.767.218.299	116.042.286.237
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	24.377.762.125	18.059.627.798
Chi phí lương nhân viên bán hàng	4.951.862.928	2.938.896.640
Chi phí khác	6.253.122.483	21.120.601.299
TỔNG CỘNG	120.349.965.835	158.161.411.974
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	81.327.085.460	38.781.547.352
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng văn phòng	13.472.139.090	12.116.119.001
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.836.179.999	4.289.470.092
Chi phí dịch vụ mua ngoài	64.731.039.450	26.331.237.531
Chi phí quản lý khách sạn	25.217.201.944	14.764.922.279
Trích lập dự phòng	29.602.646.401	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	27.882.520.288	30.753.150.509
TỔNG CỘNG	246.068.812.632	127.036.446.764

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

30. Thu nhập và chi phí khác

Đơn vị tính: VND		
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.156.990.446	10.301.030.818
Tiền phạt, bồi thường thu được	31.988.875.138	-
Tiền thu được từ nợ phải thu tổn đọng lâu ngày	915.380.753	1.642.387.410
Các khoản khác	34.061.246.337	11.943.418.228
Chi phí khác		
Chi phí tài trợ, ủng hộ	10.000.000.000	17.000.000
Các khoản khác	2.291.305.597	3.615.494.834
	12.291.305.597	3.632.494.834
LỢI NHUẬN KHÁC	21.769.940.740	8.310.923.394

31. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

Đơn vị tính: VND		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	1.091.642.850.619	1.679.614.628.424
Chi phí nhân công	48.263.763.875	38.781.547.352
Chi phí khấu hao	38.948.536.520	20.167.132.786
Chi phí dịch vụ mua ngoài	380.697.368.367	258.109.364.933
Chi phí khác	96.398.460.501	40.108.615.905
TỔNG CỘNG	1.655.950.979.882	2.036.781.289.400

32. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	201.776.950.355	42.815.367.744
Thu nhập/ (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	(58.601.858.408)	5.291.705.920
TỔNG CỘNG	143.175.091.947	48.107.073.664

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

32. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND		
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	635.524.644.036	392.257.037.552
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	127.104.928.807	78.451.407.510
Các khoản điều chỉnh:		
Hoàn nhập chi phí dự phòng không được khấu trừ năm trước	-	(1.529.004.326)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ tính thuế	9.770.198.024	4.373.953.797
Chi phí không được trừ	8.644.576.252	3.854.726.572
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	-	(2.793.443.848)
Thu nhập từ cổ tức không chịu thuế TNDN	-	(382.320.000)
Lỗ được chuyển	-	(22.449.904.122)
Điều chỉnh hợp nhất không tính thuế	4.242.325.096	(5.155.862.690)
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khác	(6.586.936.232)	(6.262.479.229)
Chi phí thuế TNDN	143.175.091.947	48.107.073.664

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

32. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	23.421.802.665	-	23.353.839.498	-
Dự phòng hàng tồn kho	25.921.382.519	-	25.921.382.519	-
Chi phí tư vấn	5.888.000.000	-	5.888.000.000	-
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	368.666.450	-	368.666.450	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.041.567.252	2.777.173.826	264.393.428	1.450.568.328
	58.641.418.886	2.777.173.826		
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	-
Chi phí vốn hóa lãi vay	(8.044.794.521)	(6.742.274.248)	(1.302.520.273)	(6.742.274.248)
	(34.783.925.383)	(6.742.274.248)		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/ (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) thuần	23.857.493.503	(3.965.100.422)		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			58.601.858.408	(5.291.705.920)

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

32. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

32.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 102.629.466.117 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 53.778.475.997 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Đây là lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2022
2017	2022	5.619.376.493	-	-	5.619.376.493
2018	2023	9.394.506.205	-	-	9.394.506.205
2019	2024	15.465.020.054	-	-	15.465.020.054
2020	2025	1.429.804.258	-	-	1.429.804.258
2021	2026	21.869.768.987	-	-	21.869.768.987
2022	2027	48.850.990.120	-	-	48.850.990.120
TỔNG CỘNG		102.629.466.117	-	-	102.629.466.117

(*) 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 giữa niên độ này

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế trong Thuyết minh số 32.4 do không ước tính được chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

33. Các nghiệp vụ với các bên liên quan

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

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

Các cá nhân là thành viên của Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm soát và Ban 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 17.

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên doanh	Góp vốn	1.983.900.000	2.160.000.000
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết	Phân chia (lỗ)/lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư	(417.605.480)	172.672.964
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Công ty liên kết	Góp vốn	-	76.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận vốn góp hợp tác đầu tư	-	7.000.615.385
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư	-	452.617.690.000

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

33. Các nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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 và các công ty con đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 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:

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Đặt cọc hợp tác đầu tư (i)	452.617.690.000	452.617.690.000
TỔNG CỘNG			452.617.690.000	452.617.690.000

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	8.462.300.021	8.462.300.021
Hội Đồng Quản Trị và Ban kiểm soát		Phải trả thù lao	216.000.000	189.000.000
TỔNG CỘNG			8.678.300.021	8.651.300.021
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên Hội Đồng Quản Trị	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết	Phải trả chia sẻ lợi nhuận hợp tác kinh doanh	-	12.383.399.413
TỔNG CỘNG			1.297.290.000	13.680.689.413

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

33. Các nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám đốc

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	2.662.775.000	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	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

34. Lãi trên cổ phiếu

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	539.690.100.341	348.132.041.356
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	539.690.100.341	348.132.041.356
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	241.999.617	241.999.617
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	241.999.617	241.999.617
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.230	1.439
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.230	1.439

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

34. Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

Trong năm 2022, việc giả định thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu sang cổ phần phổ thông của Công ty có tác động suy giảm ngược làm tăng lãi trên cổ phiếu. Theo đó, Công ty và các công ty con không trình bày ảnh hưởng suy giảm lãi trên cổ phiếu đối với cổ phiếu phổ thông tiềm năng này.

Trong tháng 10 năm 2022, Công ty hoàn thành việc thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2021 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 2604/2022/NQ-ĐHĐCĐ. Công ty đã điều chỉnh bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu cho số lượng cổ phiếu này cho năm 2021.

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

35. 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 và các công ty con bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con 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 giữa niên độ.

Trong năm 2021, Công ty và các công ty con 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 và các công ty con không trình bày thông tin theo bộ phận năm 2021.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

35. 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	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày					
Doanh thu					
<i>Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài</i>	1.896.621.722.599	153.327.381.779	102.136.401.384	-	2.152.085.505.762
<i>Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận</i>	-	-	92.865.188.298	(92.865.188.298)	-
Tổng doanh thu thuần	1.896.621.722.599	153.327.381.779	195.001.589.682	(92.924.778.368)	2.152.085.505.762
Kết quả					
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận</i>	822.007.109.173	20.529.490.481	(41.989.055.594)	-	800.547.544.060
<i>Thu nhập không phân bổ (*)</i>					(165.022.900.024)
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					635.524.644.036
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</i>					(143.175.091.947)
Lợi nhuận thuần sau thuế					492.349.552.089
Tài sản và công nợ					
<i>Tài sản bộ phận</i>	4.505.787.298.311	645.126.658.894	56.912.354.765	-	5.207.826.311.969
<i>Tài sản không phân bổ (**)</i>					5.888.164.045.280
Tổng tài sản					11.095.990.357.249
<i>Công nợ bộ phận</i>	2.091.132.229.415	31.332.825.486	9.504.331.753	-	2.131.969.386.654
<i>Công nợ không phân bổ (***)</i>					5.205.314.314.410
Tổng công nợ					7.337.283.701.064

(*) 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, các khoản vay và trái phiếu chuyển đổi.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

36. Các cam kết và nợ tiềm tàng

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

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 ước tính là 481,2 tỷ VND.

Các cam kết về xây dựng khác

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ký ngày 25 tháng 11 năm 2016 giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty, Công ty cổ phần đầu tư HNS Việt Nam và Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 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:

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 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 17. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 72 tỷ VND.

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:

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	3.731.862.480	3.011.707.584
Từ 1 - 5 năm	7.865.856.552	-
Trên 5 năm	5.444.878.904	-
TỔNG CỘNG	17.042.597.936	3.011.707.584

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

37. 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, theo Nghị quyết số 0103/2023/NQ-ĐHĐCĐ Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 3 năm 2023

Vũ Hoàng Sâm
Người lập

Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc