

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VĂN PHÚ – INVEST**

Số: 43/2023/CBTT-VPI

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

----- 00 -----

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2023

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

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

**Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest**

Mã chứng khoán: **VPI**

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

Điện thoại: 024.62583535

Fax: 024.62583636

Người thực hiện công bố thông tin: **Trần Mỹ 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 tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2022 và văn bản giải trình của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://vanphu.vn/bao-cao-tai-chinh> mục Quan hệ cổ đông vào ngày 29/3/2023.

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.

**Người được ủy quyền công bố thông tin  
Kế toán trưởng**



**Trần Mỹ Yên**

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT;

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022
- Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2022
- Văn bản giải trình BCTC kiểm toán năm 2022

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



**EY**

Building a better  
working world

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 62

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên
Ông Tô Như Thắng	Thành viên
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
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Thành Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

miễn nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2023

bắt 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính 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~~



**Nguyễn Thu Hằng  
Phó Tổng Giám đốc**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 12301309/E-66897103-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") được lập ngày 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.



Building a better  
working world

### 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.



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.036.551.790.344</b>	<b>6.773.335.278.465</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>488.447.100.103</b>	<b>1.122.725.842.399</b>
111	1. Tiền	5	253.175.281.152	128.195.609.814
112	2. Các khoản tương đương tiền		235.271.818.951	994.530.232.585
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>38.375.797.155</b>	<b>-</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	38.375.797.155	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.514.779.671.170</b>	<b>2.112.436.176.148</b>
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)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>1.925.600.120.529</b>	<b>3.442.824.822.548</b>
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)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>69.349.101.387</b>	<b>95.348.437.370</b>
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

**BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6.059.438.566.904</b>	<b>3.062.148.422.203</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>517.239.059.843</b>	<b>483.549.760.765</b>
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
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>583.677.499.290</b>	<b>581.116.982.486</b>
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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>733.738.898.956</b>	-
231	1. Nguyên giá		745.194.257.506	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.455.358.550)	-
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>2.647.565.616.978</b>	<b>359.670.496.122</b>
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
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.439.388.210.930</b>	<b>1.475.585.459.675</b>
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
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>137.829.280.907</b>	<b>162.225.723.155</b>
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
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>11.095.990.357.248</b>	<b>9.835.483.700.668</b>

**BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.337.283.701.064</b>	<b>6.441.039.128.685</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.636.373.189.554</b>	<b>3.564.678.539.598</b>
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
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.700.910.511.510</b>	<b>2.876.360.589.087</b>
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 ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.758.706.656.184	3.394.444.571.983
410	I. Vốn chủ sở hữu		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 Yên  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIẾU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
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			1.439



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 LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b> <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		635.524.644.036	392.257.037.552
02	Các khoản dự phòng		38.948.536.520	20.167.132.786
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		161.104.796.324	25.150.877.336
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	(145.374.721.087)	(98.392.974.515)	
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	28	331.464.228.864	114.222.193.949
09	Giảm các khoản phải thu (Tăng)/giảm hàng tồn kho		1.021.667.484.657	453.404.267.108
10			438.289.203.073	448.410.869.178
11	Giảm các khoản phải trả	(518.403.034.723)	561.503.233.095	
12	Giảm chi phí trả trước	(64.394.800.586)	(861.278.195.272)	
14	Tiền lãi vay đã trả	90.688.108.915	169.175.944.311	
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(580.282.380.243)	(132.791.545.578)	
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	(43.083.094.121)	(99.140.486.839)	
		19.869.838	-	
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		344.501.356.810	539.284.086.003
	<b>II. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
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	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		(1.935.451.721.629)	(1.211.139.873.836)

**BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIẾU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	<b>III. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát) Tiền thu từ vay Tiền trả nợ gốc vay		142.000.000.000 1.868.315.641.404 (1.053.644.018.881)	- 2.107.055.488.646 (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

Vũ Hoàng Sâm  
Người lập

Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty 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).

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

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức

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

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home (trước đây là "Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1")	62%	62%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí (trước đây là "Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2")	82,71%	82,71%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (**)	62,64%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
6	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	82,89%	95%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	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 Hóa	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.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 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 tinh 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.

### 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.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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.

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

#### *Hàng 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, đèn 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.

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

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

#### 3.3 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 cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 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)  
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 tồn thắt 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)  
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)  
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)

##### *Đầu tư vào công ty liên kết (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. Cỗ 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. Cỗ 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)  
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.

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 dàn phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

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

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

#### 3.17 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.

##### *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.

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

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

#### 3.19 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.

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.

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

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

#### 3.20 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.

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

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

#### 3.21 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)  
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 – Giang 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 lỗ 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 còn cam kết góp vốn với số tiền là 10,3 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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 (**)	<u>235.271.818.951</u>	<u>994.530.232.585</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>488.447.100.103</b>	<b>1.122.725.842.399</b>

(\*) Bao gồm khoản tiền tạm phong tỏa 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 NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

## 7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRÀ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

### 7.1 Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>130.734.870.597</b>	<b>380.551.032.019</b>
 <b>Dài hạn</b>		
Phải thu từ hoạt động khác	20.202.866.956	-
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	20.202.866.956	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.202.866.956</b>	<b>-</b>
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.

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Số đầu năm</b>		
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	29.421.028.757	29.421.028.757
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	13.863.732.000	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>(500.000.000)</b>	<b>-</b>
<b>Số cuối năm</b>	<b>42.784.760.757</b>	<b>29.421.028.757</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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)

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	110.851.184.668	321.775.217.751
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	- 205.777.934.127	74.955.420.500
- Các nhà cung cấp khác	74.955.420.500	35.895.764.168
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.851.184.668</b>	<b>321.775.217.751</b>
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 đã 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.332.238.720.000</b>	<b>476.500.000.000</b>

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)  
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
<b>Ngắn hạn</b>				
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	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.001.563.944.323</b>	<b>(16.824.575.061)</b>	<b>964.030.667.735</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn</b>				
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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>497.036.192.887</b>	-	<b>483.549.760.765</b>	-

(\*) 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 Thắng để đảm bảo thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên về hợp tác đầu tư một dự án bất động sản ở tỉnh Quảng Bình.

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

## 10. NỢ XÂU

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm Giá gốc	Số đầu năm Giá gốc	Số cuối năm Giá trị có thể thu hồi	Số đầu năm 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.982.145.539</b>	<b>22.373.097.121</b>	<b>85.364.925.305</b>	<b>54.944.183.948</b>

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

## 11. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm Giá gốc	Dự phòng	Số đầu năm 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	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.938.582.782.397</b>	<b>(12.982.661.868)</b>	<b>3.456.060.429.744</b>	<b>(13.235.607.196)</b>

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

	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.533.999.735.792</b>	<b>2.604.207.662.218</b>

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

### 11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(\*\*) 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>403.033.182.904</b>	<b>850.970.375.716</b>

- (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 Ái 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)  
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
<b>Ngắn hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.447.732.335</b>	<b>58.026.755.379</b>
<b>Dài hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>79.187.862.021</b>	<b>159.448.549.329</b>

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

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>						
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 lãi	(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
- Tăng khác	-	-	-	-	2.148.984.000	8.775.896.160
- Điều chỉnh theo giá trị quyết toán XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	7.517.486.159	141.258.035	-	-	6.428.778.839	14.087.523.033
Trong đó: Đã khấu hao hết	494.401.123.038	51.584.720.989	28.683.802.258	3.809.858.402	72.823.652.933	651.303.157.620
Số đầu năm	-	-	3.614.240.000	2.190.988.905	-	5.805.228.905
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
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 lãi	(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
- Tăng 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
<b>Giá trị còn lại:</b>						
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.

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

#### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Tổng cộng

**Nguyên giá:**

Số đầu năm

- Tăng 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

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 chở 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.

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

## 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
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) - - -
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.952.165.050.009</b>	<b>(129.606.912.594) - - -</b>

- (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 Ái 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>825.007.479.563</b>	<b>359.670.496.122</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Vănn Phú - Invest

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ kiểm quyết (%)	Số đầu năm	Tỷ lệ biến 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	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Vănn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phú 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	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 Đường 31A, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	30,00	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 Chânh, Thành phố Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Số 90 đường Phan Trung, KP 7, Phường Tân Tiến, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,00	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	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
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	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1 Khu nhà ở Phú Mỹ số 24 Ngõ Quyền, Phường Văn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	(*)	40,00	(*)	40,00	49,00
Công ty TNHH An Biên Golf and Resort	Số 25B, phố Hải Hà, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	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)**  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY HÌNH DOANH. LIÊN KẾT (tiếp theo)

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

Giá trị đầu tư:	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú			Công ty Cổ phần Đầu tư Vật hóa phẩm			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		
	Số đầu năm	Thái vốn, chuyển nhượng Góp vốn/mua mới trong năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Thay đổi do thoái vốn	Phản lại(i/đ) từ công ty liên doanh, liên kết	Số đầu năm	Thay đổi do thoái vốn	Phản lại(i/đ) từ công ty liên doanh, liên kết	Số cuối năm	Giá trị còn lại	Số đầu năm	Thay đổi do thoái vốn	Phản lại(i/đ) từ công ty liên doanh, liên kết	Số cuối năm	Giá trị còn lại		
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	(1.500.000.000)	(27.440.000.000)	-	1.395.193.189.272	(32.680.000.000)	-	1.983.900.000	1.364.487.089.272		
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
<b>Phản chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:</b>																		
Số đầu năm	(766.943.273)	57.324.652.604	(4.950.941.843)	-	(604.069.934)	(95.245.714)	9.367.438.321	-	(8.792.032)	-	(8.792.032)	-	60.265.997.529	-	60.265.997.529	-	60.265.997.529	
Thay đổi do thoái vốn	-	-	-	-	-	40.157.905	7.693.899	-	-	-	-	-	9.792.632	-	9.792.632	-	9.792.632	
Phản lại(i/đ) từ công ty liên doanh, liên kết	268.334.574	13.325.223.349	(197.480.962)	-	(1.222.830.336)	(433.122.246)	2.352.763.351	284.571.983	-	-	-	-	57.644.436	-	57.644.436	-	57.644.436	
Số cuối năm	(497.608.699)	70.649.775.953	(5.148.422.825)	-	(1.786.742.365)	(520.674.051)	11.720.221.672	284.571.983	-	-	-	-	14.377.479.693	-	14.377.479.693	-	14.377.479.693	
Số đầu năm	277.240.456.727	221.110.952.604	28.826.581.332	64.562.886.097	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	-	1.455.459.186.801	-	1.455.459.186.801	
Thay đổi do thoái vốn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	277.508.791.301	234.436.175.953	28.629.080.350	56.546.786.097	185.713.257.635	
Phản lại(i/đ) từ công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	279.220.221.672	202.654.571.983	279.220.221.672	202.654.571.983	202.654.571.983	
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	279.220.221.672	202.654.571.983	-	-	-	-	1.439.188.210.930	-	1.439.188.210.930	-	1.439.188.210.930	

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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
	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>
	Số cuối năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	83.107.256.248
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	21.147.992.653
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
Các nhà cung cấp khác	100.072.543.961
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>228.517.462.334</b>
	<b>344.264.367.455</b>

#### 18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND
	Số cuối 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
Dự án The Terra An Hưng	1.633.886.703
Các dự án bất động sản khác	1.000.000.000
Ứng trước cho các dịch vụ khác	2.138.829.743
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>579.200.051.250</b>
	<b>623.229.788.682</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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
<b>Phải thu</b>				
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.321.681.991</b>	<b>16.955.115.574</b>	<b>(26.375.428.513)</b>	<b>27.901.369.052</b>
<b>Phải nộp</b>				
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)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.978.338.839</b>	<b>1.422.449.171.816</b>	<b>(1.195.926.499.113)</b>	<b>256.501.011.542</b>

#### 20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
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 hang	11.418.823.044	11.389.330.944
Chi phí trích trước khác	15.817.817.329	13.672.185.062
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>480.653.296.265</b>	<b>437.624.961.509</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả	58.881.535.500	-
Trích trước chi phí miễn phí quản lý cho khách hang	6.765.741.300	9.250.640.700
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.647.276.800</b>	<b>9.250.640.700</b>

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

## 21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>			
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 khôi phục 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)	<u>8.678.300.021</u>	<u>8.651.300.021</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>238.510.573.621</b>	<b>277.595.213.368</b>	
<b>Dài hạn</b>			
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương (iii)	384.000.000.000	625.000.000.000	
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iv)	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)	<u>1.297.290.000</u>	<u>13.680.689.413</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>760.104.404.181</b>	<b>897.793.517.865</b>	

- (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 Ái với Công ty TNHH Joming.
- (ii) Đây là khoản phải trả cho Bộ Y tế đối với giá trị tài sản trên đất của Trường Đại học Y tế Cộng đồng liên quan đến Dự án Grandeur Palace Giảng Võ.
- (iii) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH REQ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2020/NĐNT/REQ-VPI để đảm bảo thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương ở thành phố Cần Thơ.
- (iv) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm:
  - Các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 145,7 tỷ VND; và
  - Khoản nhận đặt cọc với số tiền là 156 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Phường 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DNNHN

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

**22. VAY**

Đơn vị tính: VNĐ

	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
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn ngắn hạn (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 ngắn hạn 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 đổi tương 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)	-	-
<b>1.794.476.058.596</b>	<b>1.794.476.058.596</b>	<b>807.164.597.968</b>	<b>(1.806.898.507.508)</b>	<b>794.742.149.056</b>	<b>794.742.149.056</b>	<b>794.742.149.056</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngắn hạn (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
<b>1.356.459.758.667</b>	<b>1.356.459.758.667</b>	<b>2.755.711.146.746</b>	<b>(940.599.133.034)</b>	<b>3.171.571.772.379</b>	<b>3.171.571.772.379</b>	<b>3.171.571.772.379</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.150.935.817.263</b>	<b>3.150.935.817.263</b>	<b>3.562.875.744.714</b>	<b>(2.747.497.640.542)</b>	<b>3.966.313.921.435</b>	<b>3.966.313.921.435</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 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 hàng**

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

Ngân hàng	Số cuối năm Ký hạn trả gốc và lãi (VND)	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	115.950.082.005 Ký hạn trả gốc theo từng khé ước dao động từ 6 đến 12 tháng. Khé 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 Ký hạn trả gốc theo từng khé ước dao động từ 6 đến 12 tháng. Các khé 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 Ký hạn trả gốc theo từng khé ước dao động từ 6 đến 12 tháng. Các khé ước đáo hạn tháng 12 năm 2023. Lãi được thanh toán hàng tháng.	10,05%	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>122.142.795.566</b>		

(i) Khoản vay được thế chấp bằng:

- Một số tài sản gắn liền với đất tại Khu dịch vụ thương mại tầng 5-CT9, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
  - Tài sản gắn liền với đất tại sàn thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
  - Quyền sở hữu 3.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.
- (ii) Quyền đòi nợ từ các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng giữa Công ty Cổ phần Đầu tư 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.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

BO9-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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:

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)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	412.431.695.670	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	26.325.604.056	Gốc thanh toán 3 tháng một lần tại từng khé uộc 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)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	182.767.657.820			
	<b>2.552.089.965.414</b>			

### TỔNG CỘNG

Trong đó:	595.199.353.490
Vay dài hạn đến hạn trả	1.956.890.611.924

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

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BẢO CAO TAI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 22. VAY (tiếp theo)

### 22.2 Vay dài hạn ngắn hàng (tiếp theo)

#### (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, tại tòa CT9 thuộc Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Quyền tài sản của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho thuê tòa 1 và khoán thu tòa 2 dự án Khu dịch vụ căn hộ Khách sạn Hồ Tây;
- Quyền sở hữu 6.400.000 cổ phiếu thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu du lịch căn hộ Khách sạn Hồ Tây.

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

### 22.3 Vay đối tượng khác

#### Khoản vay từ đối tác doanh nghiệp

Ngắn hạn	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm (VND)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	28.900.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2023.	9,75%	Tín 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%	Tín chấp
Cá nhân	13.500.000.000	Gốc vay đáo hạn vào tháng 7 năm 2023. Lãi thanh toán hàng tháng	10%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.400.000.000</b>			
<i>Dài hạn</i>				
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%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>550.000.000.000</b>			

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

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

## 22. VAY (tiếp theo)

### 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	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	10,3%	(vii)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	197.969.479.929	10,3%	15.125.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>664.681.160.455</u></b>		

Trong đó:

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

664.681.160.455

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 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 VNĐ/trái phiếu cho VIAC (No.1) Limited Partnership. Việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trên tổng giá trị 690 tỷ VNĐ đã được phê duyệt theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 1904/2021/NQ-DHĐCĐ 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 nhâp gốc), được trả vào thời điểm trả 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 VNĐ/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	Đơn vị tính: VNĐ
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)	
Câu phần vốn chủ sở hữu	(90.496.534.831)	(90.496.534.831)	
<b>Câu phần nợ gốc ghi nhận ban đầu</b>	<b>598.201.236.351</b>	<b>598.201.236.351</b>	
<b>Cộng: Giá trị lũy kế chi phí lãi vay và chi phí phát hành</b>	<b>4.322.935.910</b>	<b>-</b>	
Số đầu năm	61.126.213.163	4.322.935.910	
Số lãi vay phát sinh và phân bổ trong năm	65.449.149.073	4.322.935.910	
<b>Câu phần nợ gốc tại ngày cuối năm</b>	<b>663.650.385.424</b>	<b>602.524.172.261</b>	

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09-DN/HN

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

## 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.

## 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 25.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ						Đơn vị tính: VNĐ
Vốn cổ phần đã phát hành	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>						
Số đầu năm	1.999.999.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	735.366.093.186	2.958.224.475.647
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	348.132.041.356	(3.982.077.468)
- 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
- Giảm khác	-	-	-	-	(6.440.855.444)	(1.195.546.939)
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
<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>						
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
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	639.690.100.341	(47.340.548.252)
- 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)
- Góp vốn vào công ty con	-	(18.099.306.966)	-	-	(12.747.920.682)	142.000.000.000
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(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
						3.753.706.656.184

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

## 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (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-DHĐCĐ 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.

### 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 thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp từ cổ đông	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000	2.199.997.800.000	2.199.997.800.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.419.996.170.000</b>	<b>2.419.996.170.000</b>	<b>2.199.997.800.000</b>	<b>2.199.997.800.000</b>

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	
	Năm nay	
	Năm trước	
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
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	<b>2.419.996.170.000</b>	<b>2.199.997.800.000</b>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>219.998.370.000</b>	<b>199.998.800.000</b>

### 25.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>		
- 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	-

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

## 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 25.5 Cổ phiếu

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

## 26. DOANH THU

### 26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.199.424.077.267</b>	<b>2.666.099.233.796</b>
<i>Trong đó:</i>		
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
<b>Giảm trừ doanh thu</b>	<b>(47.338.571.505)</b>	<b>(55.502.956.125)</b>
Hàng bán bị trả lại	(47.338.571.505)	(55.502.956.125)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>2.152.085.505.762</b>	<b>2.610.596.277.671</b>
<i>Trong đó:</i>		
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
<i>Trong đó:</i>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>131.045.002.225</b>	<b>121.115.343.820</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>985.119.183.235</b>	<b>1.968.678.565.580</b>

## 28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>332.215.322.683</b>	<b>114.448.023.256</b>

## 29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>120.349.965.835</b>	<b>158.161.411.974</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>246.068.812.632</b>	<b>127.036.446.764</b>

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

### 30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

### 31. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YÊU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.655.950.979.882</b>	<b>2.036.781.289.400</b>

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

### 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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>635.524.644.036</b>	<b>392.257.037.552</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	127.104.928.807	78.451.407.510
<b>Các khoản điều chỉnh:</b>		
Hoàn nhập chi phí dự phòng không được khấu trừ năm trước	-	(1.529.004.326)
Tài sản thuế TNDN hoàn lại chưa được ghi nhận đổi 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)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>143.175.091.947</b>	<b>48.107.073.664</b>

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)  
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:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>				
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	<u>3.041.567.252</u>	<u>2.777.173.826</u>	264.393.428	1.450.568.328
	<b>58.641.418.886</b>	<b>2.777.173.826</b>		
<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>				
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	<u>(8.044.794.521)</u>	<u>(6.742.274.248)</u>	(1.302.520.273)	(6.742.274.248)
	<b>(34.783.925.383)</b>	<b>(6.742.274.248)</b>		
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả) thuần</i>				
	<b>23.857.493.503</b>	<b>(3.965.100.422)</b>		
<i>Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>				
			<b>58.601.858.408</b>	<b>(5.291.705.920)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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.

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022	Đơn vị tính: VND	
				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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>102.629.466.117</b>	-	-	<b>102.629.466.117</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế 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.

#### 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)  
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 năm 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 Tri (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, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc đã được trình bày tại mục Thông tin chung.

Các công ty là bên liên doanh, liên kết của Công ty đã được trình bày tại Thuyết minh số 17.

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

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)  
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:

					<i>Đơn vị tính: VND</i>
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>					
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	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>452.617.690.000</b>	<b>452.617.690.000</b>	

- (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.

*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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>8.678.300.021</b>	<b>8.651.300.021</b>

*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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.297.290.000</b>	<b>13.680.689.413</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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*

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>11.162.521.324</b>	<b>10.962.235.899</b>

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

#### 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)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>539.690.100.341</b>	<b>348.132.041.356</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ</b>	<b>539.690.100.341</b>	<b>348.132.041.356</b>
 <b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quý) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	 <b>241.999.617</b>	 <b>241.999.617</b>
 <b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quý) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	 <b>241.999.617</b>	 <b>241.999.617</b>
 <b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.230	1.439
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.230	1.439

Trong năm 2022, việc già 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.

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

### 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.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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:

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

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

**35. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)**

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

**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:

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

**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.

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

### 36. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

*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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.042.597.936</b>	<b>3.011.707.584</b>

### 37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾ THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

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

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

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

## **EY | Building a better working world**

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

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

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

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

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

[ey.com/en\\_vn](#) | [ey.com/vi\\_vn](#)