

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022



# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 54

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Bà Nguyễn Thu Hằng được Ông Tô Như Toàn - Người đại diện pháp luật ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022 theo Giấy Ủy Quyền số 26/GUQ-VPI ngày 28 tháng 4 năm 2022.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Nguyễn Thu Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.117.688.355.271</b>	<b>6.773.335.278.465</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và và tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>298.793.866.629</b>	<b>1.122.725.842.399</b>
111	1. Tiền		128.777.304.729	128.195.609.814
112	2. Các khoản tương đương tiền		170.016.561.900	994.530.232.585
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>79.826.933.524</b>	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	79.826.933.524	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.737.504.624.118</b>	<b>2.112.436.176.148</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	198.848.777.703	380.551.032.019
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	300.141.691.062	321.775.217.751
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.010.000.000.000	476.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.264.995.904.519	964.030.667.735
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(36.481.749.166)	(30.420.741.357)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>3.939.287.547.585</b>	<b>3.442.824.822.548</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.952.523.154.781	3.456.060.429.744
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.235.607.196)	(13.235.607.196)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>62.275.383.415</b>	<b>95.348.437.370</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	46.762.780.618	58.026.755.379
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	13.377.639.555	35.061.958.899
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	2.134.963.242	2.259.723.092

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.782.975.150.571</b>	<b>3.062.148.422.203</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>756.010.709.831</b>	<b>483.549.760.765</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	22.410.696.204	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	733.600.013.627	483.549.760.765
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>569.045.287.262</b>	<b>581.116.982.486</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	15	563.374.243.806	575.079.682.849
222	Nguyên giá		627.863.965.827	621.610.712.846
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(64.489.722.021)	(46.531.029.997)
227	2. Tài sản cố định vô hình		5.671.043.456	6.037.299.637
228	Nguyên giá		7.665.249.491	7.315.849.491
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.994.206.035)	(1.278.549.854)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>926.325.084.101</b>	<b>359.670.496.122</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		157.083.809.287	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	769.241.274.814	359.670.496.122
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.435.966.169.264</b>	<b>1.475.585.459.675</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16	1.435.766.169.264	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>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>95.627.900.113</b>	<b>162.225.723.155</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	86.121.038.783	159.448.549.329
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	9.506.861.330	2.777.173.826
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.900.663.505.842</b>	<b>9.835.483.700.668</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.258.152.538.893</b>	<b>6.441.039.128.685</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.563.122.304.676</b>	<b>3.564.678.539.598</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	124.428.814.677	344.264.367.455
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	502.460.386.359	623.229.788.682
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	159.777.928.262	29.978.338.839
314	4. Phải trả người lao động		11.039.091.354	14.186.856.103
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	344.379.518.615	437.624.961.509
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.163.000.792	3.283.926.117
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	308.684.708.214	277.595.213.368
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	1.070.129.957.634	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>4.695.030.234.217</b>	<b>2.876.360.589.087</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	69.355.068.440	9.250.640.700
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	820.998.629.016	897.793.517.865
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	3.153.159.480.835	1.356.459.758.667
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	22	621.871.082.151	602.524.172.261
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	24.493.226.432	6.742.274.248
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	23	5.152.747.343	3.590.225.346
<b>400</b>	<b>D. NGUỒN VỐN</b>		<b>3.642.510.966.949</b>	<b>3.394.444.571.983</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>3.642.510.966.949</b>	<b>3.394.444.571.983</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.199.997.800.000	2.199.997.800.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.199.997.800.000	2.199.997.800.000
413	2. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		90.496.534.831	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		1.037.141.241.103	878.794.718.679
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		866.046.797.999	528.926.437.742
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		171.094.443.104	349.868.280.937
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		292.108.601.406	202.388.728.864
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.900.663.505.842</b>	<b>9.835.483.700.668</b>



Vũ Hoàng Sâm  
Người lập


Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2022



Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Thu Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>25.1</b>	<b>311.631.339.854</b>	<b>327.551.106.054</b>	<b>1.441.757.228.687</b>	<b>695.318.953.927</b>
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	555.104.125	47.338.571.505	55.502.956.125
10	<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>25.1</b>	<b>311.631.339.854</b>	<b>326.996.001.929</b>	<b>1.394.418.657.182</b>	<b>639.815.997.802</b>
11	<b>4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ</b>	<b>26</b>	<b>103.457.302.315</b>	<b>240.275.683.454</b>	<b>739.805.486.546</b>	<b>425.628.566.492</b>
20	<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>208.174.037.539</b>	<b>86.720.318.475</b>	<b>654.613.170.636</b>	<b>214.187.431.310</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	25.187.937.638	56.511.482.154	96.969.532.374	106.570.653.535
22	7. Chi phí tài chính	27	68.026.990.832	26.371.745.473	138.319.760.953	94.945.793.731
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>65.835.785.307</i>	<i>23.813.723.434</i>	<i>131.116.504.361</i>	<i>86.304.504.248</i>
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		5.321.878.379	1.652.222.304	10.955.438.028	18.761.224.284
25	9. Chi phí bán hàng	28	16.132.291.765	11.945.611.552	70.764.706.362	38.236.389.220
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	42.858.286.134	24.735.632.504	117.291.080.211	82.671.301.355
30	<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>111.666.284.825</b>	<b>81.831.033.404</b>	<b>436.162.593.512</b>	<b>123.665.824.823</b>
31	12. Thu nhập khác	29	776.530.387	315.967.058	33.342.923.882	11.013.969.968
32	13. Chi phí khác		499.962.586	335.810.774	11.680.440.208	3.010.329.896
40	<b>14. Lợi nhuận khác</b>		<b>276.567.801</b>	<b>(19.843.716)</b>	<b>21.662.483.674</b>	<b>8.003.640.072</b>
50	<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>111.942.852.626</b>	<b>81.811.189.688</b>	<b>457.825.077.186</b>	<b>131.669.464.895</b>
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30.2	34.989.188.328	11.410.728.207	101.112.935.266	24.909.396.972
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30.3	(5.097.413.541)	(159.534.729)	(1.342.413.967)	(227.931.202)
60	<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>82.051.077.839</b>	<b>70.559.996.210</b>	<b>358.054.555.887</b>	<b>106.987.999.125</b>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ		81.930.639.112	70.528.670.796	357.172.642.817	106.057.449.768
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		120.438.727	31.325.414	881.913.070	930.549.357

Vũ Hoàng Sâm  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2022

Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Phó Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
 Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>457.825.077.186</b>	<b>131.669.464.895</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định		18.674.348.205	15.134.139.699
03	Các khoản dự phòng		7.623.529.806	7.000.000.000
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(107.432.114.836)	(127.869.150.411)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ)		136.552.003.605	90.849.199.229
<b>08</b>	<b>Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>513.242.843.966</b>	<b>116.783.653.412</b>
09	Giảm các khoản phải thu		227.766.520.462	349.502.564.338
10	(Tăng) hàng tồn kho		(653.546.534.321)	(419.916.903.901)
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế		(255.412.547.257)	27.874.582.542
12	(Tăng) chi phí trả trước		84.591.485.307	(26.873.946.092)
14	Tiền lãi vay đã trả		(208.609.109.214)	(56.937.590.009)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(36.435.892.706)	(101.367.816.865)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		19.869.840	-
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	(36.654.539)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(328.383.363.923)</b>	<b>(110.972.111.114)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn		(741.415.008.475)	(518.056.044.033)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		-	1.261.137.373
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(707.326.933.524)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		113.926.272.874	129.272.328.767
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(491.224.140.243)	(267.750.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		103.511.451.068	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		18.061.624.491	103.355.362.317
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.704.466.733.809)</b>	<b>(551.917.215.576)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		142.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.719.655.303.448	954.009.798.823
34	Tiền trả nợ gốc vay		(652.737.181.486)	(989.667.875.922)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.208.918.121.962</b>	<b>(35.658.077.099)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(823.931.975.770)</b>	<b>(698.547.403.789)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>1.122.725.842.399</b>	<b>1.030.551.891.905</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>		<b>298.793.866.629</b>	<b>332.004.488.116</b>



Vũ Hoàng Sâm  
Người lập



Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

vào Ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 là 269 (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 244).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

***Cơ cấu tổ chức***

Tại ngày 30 tháng 9 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:

<i>STT</i>	<i>Tên Công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home (trước đây là "Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1")	62%	62%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí (trước đây là "Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2")	82,71%	82,71%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (**)	62,64%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
6	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	82,89%	95%	Số 119 Phố Mới, Xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	100%	100%	Thôn 3, Xã Quảng Hùng, Thành phố Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú (**)	90%	90%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

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

(\*\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty còn cam kết góp vốn vào các công ty con này.

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.6 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

#### Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

#### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

#### 3.5 *Thuê tài sản*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)**

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

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

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.9 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.

**3.10 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh**

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư tài chính**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

*Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

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

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

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 Chi phí đi vay

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

#### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.14 Các khoản dự phòng

##### *Dự phòng chung*

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

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

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

##### *Dự phòng chi phí bảo hành*

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

#### 3.15 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

#### 3.19 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Thông tin theo bộ phận

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

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

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

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

#### 3.21 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ**

*Góp vốn vào Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Trí*

Ngày 13 tháng 5 năm 2022, Công ty hoàn thành việc mua 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 Cổ phần Bất động sản Tân Trí tăng từ 78,50% lên 82,71%.

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

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

Trong tháng 3 năm 2022, Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, công ty con của Công ty đã nhận chuyển nhượng 4.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam, tương đương 25% vốn cổ phần với tổng giá phí 239,24 tỷ VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty và các công ty con tại Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam tăng từ 54,95% lên 79,95%.

Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm 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 từ hoạt động tài chính” của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

*Góp vốn vào Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái*

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

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

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

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

Trong tháng 9 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú. Theo đó, Công ty đăng ký mua 450.000 cổ phần, tương đương 4,5 tỷ VND, chiếm 30% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú. Công ty đã hoàn thành góp vốn trong tháng 10/2022.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tiền mặt	9.516.678.908	18.128.715.932
Tiền gửi ngân hàng	119.260.625.821	110.066.893.882
Các khoản tương đương tiền (*)	170.016.561.900	994.530.232.585
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>298.793.866.629</b>	<b>1.122.725.842.399</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 4,7%/năm đến 5,0%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 2,3%/năm đến 3,2%/năm). Trong đó, 54 tỷ tiền gửi là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

**6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Các khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 4 đến 6 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 3,6%/năm đến 6%/năm. Trong đó, bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty với giá trị là 51,8 tỷ VND. Các khoản kinh phí bảo trì sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**7.1 Phải thu khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)	147.579.477.121	359.028.208.908
- Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Hưng Phú	22.605.656.636	84.608.448.880
- Các khách hàng khác	124.973.820.485	274.419.760.028
Các khoản phải thu từ hoạt động khác	51.269.300.582	21.522.823.111
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>198.848.777.703</b>	<b>380.551.032.019</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu từ hoạt động khác	22.410.696.204	-
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	22.410.696.204	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.410.696.204</b>	<b>-</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(35.482.036.566)	(29.421.028.757)

(\*) Việc sử dụng phải thu từ chuyển nhượng bất động sản làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và khoản trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 21.

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Trả trước cho người bán		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	74.955.420.500	74.955.420.500
- Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng CGM	186.872.797.000	205.777.934.127
Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	-	1.107.166.058
Các khoản trả trước cho người bán khác	38.313.473.562	39.934.697.066
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>300.141.691.062</b>	<b>321.775.217.751</b>
Dự phòng trả trước khó đòi	(999.712.600)	(999.712.600)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Bên đi vay	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH REQ	463.500.000.000	388.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Hưng Phú	459.000.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ TM BĐS Tân Phú	27.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị An Thịnh	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ	14.500.000.000	19.500.000.000
Công ty CP thương mại và dịch vụ DLH Lan Hạ	-	23.000.000.000
Một số cá nhân	35.500.000.000	35.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.010.000.000.000</b>	<b>476.500.000.000</b>

Các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 sẽ đáo hạn tại tháng 12 năm 2022 và tháng 1 năm 2023, hưởng lãi suất từ 7%/năm – 12,5%/năm và có tài sản đảm bảo.

**9. PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng để phục vụ phát triển dự án	944.596.927.655	581.119.042.258
Ứng vốn và bồi thường giải phóng mặt bằng	9.674.860.281	135.264.511.571
Ký quỹ thực hiện các dự án đầu tư	45.380.547.320	45.379.547.320
Lãi cho vay dự thu	104.143.636.166	86.452.058.540
Khoản tạm ứng cá nhân mua cổ phần	50.000.000.000	50.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên khác	27.995.543.895	30.840.474.124
Đặt cọc thực hiện hợp đồng	40.000.000.000	13.561.643.836
Phải thu khác	43.204.389.202	21.413.390.086
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.264.995.904.519</b>	<b>964.030.667.735</b>
<b>Dài hạn</b>		
Góp vốn hợp tác đầu tư (*)	250.000.000.000	-
Ứng vốn bồi thường, giải phóng mặt bằng và hoạt động đầu tư khác	20.957.544.102	21.202.291.240
Phải thu khác	10.024.779.525	9.729.779.525
Phải thu dài hạn khác bên liên quan (thuyết minh số 31)	452.617.690.000	452.617.690.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>733.600.013.627</b>	<b>483.549.760.765</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu dài hạn từ bên liên quan (thuyết minh số 31)	452.617.690.000	452.617.690.000
Phải thu dài hạn từ các bên khác	280.982.323.627	30.932.070.765

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**10. NỢ XẤU**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Khách hàng tổ chức	21.870.026.031	15.309.018.222	-	-
Khách hàng cá nhân số 1	26.546.350.000	15.985.325.500	26.546.350.000	15.485.325.500
Khách hàng cá nhân số 2	13.500.000.000	5.747.500.000	13.500.000.000	5.747.500.000
Các đối tượng khác	1.607.216.857	-	1.607.216.857	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>73.523.592.888</b>	<b>37.041.843.722</b>	<b>51.653.566.857</b>	<b>21.232.825.500</b>

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

**11. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.074.101.152.382	(12.982.661.868)	2.604.207.662.218	(12.982.661.868)
Thành phẩm (**)	877.165.974.015	(252.945.328)	850.970.375.716	(252.945.328)
Nguyên vật liệu	152.343.886	-	160.278.894	-
Công cụ dụng cụ	982.939.931	-	722.112.916	-
Hàng hóa	120.744.567	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.952.523.154.781</b>	<b>(13.235.607.196)</b>	<b>3.456.060.429.744</b>	<b>(13.235.607.196)</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	1.892.958.236.084	1.819.012.304.243
Dự án The Terra Bắc Giang (ii)	1.071.516.555.310	-
Dự án Hùng Sơn - Thanh Hóa (iii)	-	551.263.007.113
Các dự án khác	109.626.360.988	233.932.350.862
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.074.101.152.382</b>	<b>2.604.207.662.218</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án The Terra An Hưng (iv)	357.398.682.890	769.572.423.491
Dự án Hùng Sơn - Thanh Hóa (iii)	463.172.170.972	-
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	25.492.293.328	50.295.125.400
Dự án The Terra Hào Nam	31.102.826.825	31.102.826.825
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>877.165.974.015</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 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng cho các Dự án	33.429.035.689	48.565.173.029
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	-	6.507.133.149
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	381.521.484	703.346.362
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.952.223.445	2.251.102.839
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.762.780.618</b>	<b>58.026.755.379</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ phục vụ khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	79.091.406.036	98.026.981.597
Chi phí trả trước tiền mặt bằng Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	-	47.216.206.234
Chi phí cải tạo văn phòng tại 104 Thái Thịnh	2.674.874.731	10.431.168.361
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	481.364.783	599.354.804
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.873.393.233	3.174.838.333
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.121.038.783</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 21.

**13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 61,7 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021: 2,4 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

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

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án Cồn Khương - Cần Thơ	300.619.938.171	125.990.249.498
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	96.480.148.864	85.607.257.672
Dự án Grandeur Palace - Mỹ Đình	69.465.251.693	65.460.456.110
Dự án Hùng Sơn - Thanh Hóa	197.786.021.622	-
Các dự án khác	104.889.914.464	82.612.532.842
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>769.241.274.814</b>	<b>359.670.496.122</b>

Việc sử dụng tài sản xây dựng cơ bản dở dang làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải,</i>	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>Tài sản cố định hữu hình khác</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	580.180.516.407	5.469.853.015	23.004.105.591	3.615.427.088	9.340.810.745	621.610.712.846
Mua sắm trong kỳ	-	211.810.000	5.679.696.667	194.431.314	167.315.000	6.253.252.981
Phân loại lại	(93.296.879.528)	38.871.417.779	-	-	54.425.461.749	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	<u>486.883.636.879</u>	<u>44.553.080.794</u>	<u>28.683.802.258</u>	<u>3.809.858.402</u>	<u>63.933.587.494</u>	<u>627.863.965.827</u>
<b>Hao mòn lũy kế</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	26.661.178.438	1.683.861.754	12.070.292.509	2.977.852.301	3.137.844.995	46.531.029.997
Khấu hao trong kỳ	8.149.293.918	2.750.052.517	2.556.040.313	389.802.190	4.113.503.086	17.958.692.024
Giảm khác	(4.287.294.527)	1.786.267.855	-	-	2.501.026.672	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	<u>30.523.177.829</u>	<u>6.220.182.126</u>	<u>14.626.332.822</u>	<u>3.367.654.491</u>	<u>9.752.374.753</u>	<u>64.489.722.021</u>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>553.519.337.969</u>	<u>3.785.991.261</u>	<u>10.933.813.082</u>	<u>637.574.787</u>	<u>6.202.965.750</u>	<u>575.079.682.849</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	<u>456.360.459.050</u>	<u>38.332.898.668</u>	<u>14.057.469.436</u>	<u>442.203.911</u>	<u>54.181.212.741</u>	<u>563.374.243.806</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Ngành nghề	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Phù Chẩn, Thị xã Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, Đường Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	50,27	50,00	50,00	50,00
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Số 9C, Đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 đường 31 A, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,60	30,60
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Số 90 đường Phan Trung, KP 7, Phường Tân Tiến, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,60	30,60
Công ty TNHH An Biên Golf and Resort	Số 25B, phố Hải Hà, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Số 285 Nguyễn Du, Phường Nghĩa Chánh, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	-	-	49,00	49,00
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1 Khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 Ngô Quyền, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	(*)	40,00	(*)	40,00

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty có cam kết góp vốn vào công ty liên kết này với tổng số tiền là 72 tỷ VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT (tiếp theo)**

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

Đơn vị tính: VND

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phủ Riverland	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty TNHH An Biên Golf and Resort	Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt (i)	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>										
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	54.562.886.097	19.125.000.000	76.500.000.000	367.500.000.000	202.370.000.000	27.440.000.000	1395.193.189.272
- Thoái vốn	-	-	-	-	(3.750.000.000)	(1.500.000.000)	-	-	(27.440.000.000)	(32.690.000.000)
- Góp vốn trong kỳ	-	-	-	1.983.900.000	-	-	-	-	-	1.983.900.000
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	56.546.786.097	15.375.000.000	75.000.000.000	367.500.000.000	202.370.000.000	-	1364.487.089.272
<b>Phần chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:</b>										
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(765.943.273)	57.324.552.604	(4.950.941.843)	-	(604.069.934)	(95.245.714)	9.367.438.321	-	(9.792.632)	60.265.997.529
- Thay đổi do thoái vốn	-	-	-	-	40.157.905	7.693.899	-	-	9.792.632	57.644.435
- Phân chia theo HĐHTĐT	-	(1.609.094.820)	-	-	-	-	-	-	-	(1.609.094.820)
- Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	216.024.318	11.85.202.751	(13.173.014)	-	(949.294.142)	(289.449.216)	2.312.155.283	22.163.286	-	12.564.532.848
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	(549.918.955)	66.900.660.535	(5.082.680.857)	-	(1513.206.171)	(377.001.031)	11.679.593.604	22.163.286	-	7.127.079.992
<b>Giá trị còn lại</b>										
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	277.240.456.727	221.110.952.604	28.826.561.332	54.562.886.097	15.375.000.000	76.404.754.286	376.867.438.321	202.370.000.000	27.430.207.368	1455.459.186.801
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	277.456.481.045	230.687.060.535	28.694.822.318	56.546.786.097	15.986.793.829	74.622.998.969	379.179.593.604	202.591.632.868	-	1435.766.169.264

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**17.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị (cũng là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Hưng Phú	22.397.666.738	-
Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng CGM	15.204.113.903	175.156.469.099
Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	-	97.341.059.607
Công ty Cổ phần Xây dựng COTECCONS	14.570.181.897	14.570.181.897
Phải trả đối tượng khác	72.256.852.139	57.196.656.852
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>124.428.814.677</b>	<b>344.264.367.455</b>

**17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án Hùng Sơn - Thanh Hóa	488.709.003.017	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch Vụ DLH Lan Hạ	488.709.003.017	
Dự án The Terra An Hưng	3.092.568.189	589.198.986.633
Khác	10.658.815.153	34.030.802.049
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>502.460.386.359</b>	<b>623.229.788.682</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số đã cần trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	35.061.958.899	21.127.091.626	42.811.410.970	13.377.639.555
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.770.412.499	-	64.077.046	1.706.335.453
Các loại thuế khác	489.310.593	10.919.409	71.602.213	428.627.789
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.321.681.991</b>	<b>21.138.011.035</b>	<b>42.947.090.229</b>	<b>15.512.602.797</b>
	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	598.506.419	94.393.625.703	30.220.100.434	64.789.947.600
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.621.462.662	101.119.065.641	36.435.892.706	93.304.635.597
Thuế thu nhập cá nhân	758.369.758	10.271.612.005	9.346.636.698	1.683.345.065
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	1.003.668.000.000	1.003.668.000.000	-
Các loại thuế khác	-	15.000.000	15.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.978.338.839</b>	<b>1.209.467.303.349</b>	<b>1.079.685.629.838</b>	<b>159.777.928.262</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Terra An Hưng	132.774.368.731	115.182.880.706
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	99.950.641.403	99.950.641.403
Chi phí phát triển bất động sản Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	39.768.892.262	42.004.004.184
Chi phí lãi vay phải trả	48.380.379.489	143.026.932.061
Chi phí khác	23.505.236.730	37.460.503.155
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>344.379.518.615</b>	<b>437.624.961.509</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả	63.067.051.190	-
Chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	6.288.017.250	9.250.640.700
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.355.068.440</b>	<b>9.250.640.700</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<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 Dự án	105.534.766.781	81.893.821.471
Các khoản phải trả, phải nộp khác	77.373.537.012	69.951.987.476
Phải trả khác các bên liên quan <i>(thuyết minh số 31)</i>	8.678.300.021	8.651.300.021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>308.684.708.214</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)	406.500.000.000	625.000.000.000
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iv)	355.713.392.938	129.531.937.398
Vốn huy động thực hiện giải phóng mặt bằng	52.111.760.693	121.508.335.893
Phải trả khác	5.123.613.588	8.072.555.161
Phải trả khác các bên liên quan <i>(thuyết minh số 31)</i>	1.549.861.797	13.680.689.413
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>820.998.629.016</b>	<b>897.793.517.865</b>

- (i) Đây là khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một khu đất tại thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á với Công ty TNHH Joming.
- (ii) Đây là khoản phải trả cho Bộ Y tế đối với giá trị tài sản trên đất của Trường Đại học Y tế Công cộng liên quan đến Dự án Grandeur Palace Giảng Võ.
- (iii) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH REQ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2020/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 30 tháng 9 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 146 tỷ VND; và
  - Khoản nhận đặt cọc với số tiền là 200 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Phương Bắc BN theo Hợp đồng nguyên tắc số 260422/HĐHTNT để đảm bảo thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào Ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 9 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 ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	125.149.757.538	125.149.757.538	112.100.316.181	107.641.049.703	129.609.024.016	129.609.024.016
Vay của đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	84.311.010.000	84.311.010.000	47.000.000.000	88.911.010.000	42.400.000.000	42.400.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn (Thuyết minh số 21.2)	1.108.951.082.723	1.108.951.082.723	596.268.535.828	1.106.458.830.447	598.760.788.104	598.760.788.104
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn (Thuyết minh số 21.4)	476.064.208.335	476.064.208.335	2.741.559.177	179.445.621.998	299.360.145.514	299.360.145.514
	<b>1.794.476.058.596</b>	<b>1.794.476.058.596</b>	<b>758.110.411.186</b>	<b>1.482.456.512.148</b>	<b>1.070.129.957.634</b>	<b>1.070.129.957.634</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	2.043.209.331.683	2.043.209.331.683	808.559.434.019	313.185.121.783	2.538.583.643.919	2.538.583.643.919
Vay của đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	-	-	550.000.000.000	-	550.000.000.000	550.000.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.4)	898.265.718.042	898.265.718.042	249.564.274.490	185.133.221.998	962.696.770.534	962.696.770.534
	<b>2.941.475.049.725</b>	<b>2.941.475.049.725</b>	<b>1.608.123.708.509</b>	<b>498.318.343.781</b>	<b>4.051.280.414.453</b>	<b>4.051.280.414.453</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.735.951.108.321</b>	<b>4.735.951.108.321</b>	<b>2.366.234.119.695</b>	<b>1.980.774.855.929</b>	<b>5.121.410.372.087</b>	<b>5.121.410.372.087</b>
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	1.585.015.291.058	1.585.015.291.058			898.120.933.618	898.120.933.618
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.356.459.758.667	1.356.459.758.667			3.153.159.480.835	3.153.159.480.835

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào Ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng**

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	(VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi		
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	94.067.222.316	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 9 năm 2023. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,20%	(i)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	3.625.944.310	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 8 năm 2023. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,20%	(i); (ii)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	31.915.857.390	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 9 năm 2023. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,20%	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>129.609.024.016</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 Văn Phú số 2 và khách hàng; và các khoản lợi ích thu được từ kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại số 83 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào Ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng**

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	(VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	816.924.391.340 412.431.695.670	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 8 năm 2020 đến tháng 2 năm 2024.	Lãi suất đang áp dụng là từ 9,1% - 9,15%/năm.	(iii)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	538.520.758.665 -	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 5 năm 2025.	Lãi suất đang áp dụng là từ 9,8%/năm – 10,3%/năm.	(iii)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	3.534.805.485	Gốc được thanh toán 3 tháng/lần tại từng kế ước sau thời gian ân hạn gốc tới tháng 6 năm 2023. Lãi thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là từ 10,5%/năm	(iv)
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	464.225.336.903 7.484.504.552	Gốc vay thanh toán 6 tháng một lần kể từ tháng 10 năm 2021. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần.	Lãi suất đang áp dụng là từ 9%/năm.	(v)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở Chính <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	715.378.351.526 178.844.587.882	Gốc được thanh toán 3 tháng một lần sau thời gian ân hạn gốc tới tháng 6 năm 2023. Lãi thanh toán hàng tháng	Lãi suất đang áp dụng là từ 11%/năm.	(vi)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.538.583.643.919</b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	598.760.788.104			
<i>Vay dài hạn</i>	1.939.822.855.815			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào Ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)**

- (iii) Đảm bảo bằng quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao số 6827/HĐ-UBND ký giữa UBND TP. Hồ Chí Minh và Liên danh Nhà đầu tư Dự án “Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức”, bao gồm toàn bộ các quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai được dùng để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao này, và phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái.
- (iv) Toàn bộ các khoản lợi tức thu được từ việc kinh doanh khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoặc hạ tầng kĩ thuật trên đất thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp tại xã Đồng Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.
- (v) Tài sản đảm bảo bao gồm:
  - Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;
  - Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trên đất tại lô BT11-02 thuộc khu đô thị An Hưng;
  - Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là Khu dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tại tòa CT9 thuộc Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
  - Quyền tài sản của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho thuê tòa 1 và khoán thu tòa 2 dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây;
  - Quyền sở hữu 6.400.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba;
  - Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu du lịch căn hộ khách sạn Hồ Tây.
- (vi) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền tài sản thuộc Công ty liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang tại phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào Ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Vay đối tượng khác

Khoản vay từ các đối tác

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022 (VND) Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	28.900.000.000	9,75%	Tín chấp
Cá nhân khác	13.500.000.000	10,00%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.400.000.000</b>		
<b>Dài hạn</b>			
Công ty Thương mại Đầu tư Xây dựng Thành Lợi	550.000.000.000	8,50%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>550.000.000.000</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào Ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.4 Trái phiếu phát hành**

Bên tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 9 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	227.202.545.457	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 7 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%	(vii)
Công ty cổ phần chứng khoán MB	99.906.926.336	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 11 năm 2022. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%	8.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	199.453.219.178	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2022. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%	14.850.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	197.572.016.425	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%	13.750.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	238.562.063.138	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2025. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%	11.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>962.696.770.534</b>			

Trong đó:

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	299.360.145.514
- Trái phiếu dài hạn	663.336.625.020

(vii) Thế chấp bằng tài sản mà Công ty đã và sẽ sở hữu phát sinh từ và/hoặc liên quan đến khối để công trình cao tầng thuộc Dự án The Terra An Hưng và 1.800.000 cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào Ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**22. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI**

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

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

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

Trái phiếu chuyển đổi được đảm bảo bằng 24.750.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	690.000.000.000	690.000.000.000
Chi phí phát hành ban đầu	(1.302.228.818)	(1.302.228.818)
Chi phí phát hành phân bổ	396.847.103	72.478.064
Cấu phần vốn chủ sở hữu ( <i>Thuyết minh số 24</i> )	<u>(90.496.534.831)</u>	<u>(90.496.534.831)</u>
Cấu phần nợ gốc ban đầu	<u>598.598.083.454</u>	<u>598.273.714.415</u>
Cộng: Giá trị lũy kế phần giá trị chiết khấu		
Số đầu năm	4.250.457.846	-
Số phân bổ tăng trong kỳ	19.022.540.851	4.250.457.846
Số cuối năm	<u>23.272.998.697</u>	<u>4.250.457.846</u>
Cấu phần nợ gốc tại ngày cuối kỳ	<u><u>621.871.082.151</u></u>	<u><u>602.524.172.261</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào Ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

Số dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 30 tháng 9 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.

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ						Tổng cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
<b>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.999.999.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	735.366.093.186	200.092.592.852	2.958.224.475.647
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	106.057.449.768	930.549.357	106.987.999.125
- Giảm khác	-	-	-	-	(6.440.855.445)	(1.195.546.939)	(7.636.402.384)
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	1.999.999.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	834.982.687.509	199.827.595.270	3.057.576.072.388
<b>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.199.997.800.000	90.496.534.831	15.177.859.740	7.588.929.869	878.794.718.679	202.388.728.864	3.394.444.571.983
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	357.172.642.817	881.913.070	358.054.555.887
- Góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	142.000.000.000	142.000.000.000
- Mua thêm lợi ích từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(198.691.012.928)	(40.549.227.312)	(239.240.240.240)
- Giảm khác	-	-	-	-	(135.107.465)	(12.612.813.216)	(12.747.920.681)
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	2.199.997.800.000	90.496.534.831	15.177.859.740	7.588.929.869	1.037.141.241.103	292.108.601.406	3.642.510.966.949

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào Ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**24 VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 1 cổ phần) tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2022 số 2604/2022/NQ-ĐHĐCĐ. Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 21.999.978 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục để phát hành cổ phần để trả cổ tức.

**24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	2.199.997.800.000	2.199.997.800.000		2.199.997.800.000	2.199.997.800.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.199.997.800.000</b>	<b>2.199.997.800.000</b>		<b>2.199.997.800.000</b>	<b>2.199.997.800.000</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
<b>Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	2.199.997.800.000	1.999.999.000.000
Số cuối kỳ	2.199.997.800.000	1.999.999.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục chi trả vào ngày 30 tháng 9 năm 2022</b>	<b>219.999.780.000</b>	<b>199.999.900.000</b>

**24.4 Cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
<b>Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục chi trả vào ngày 30 tháng 9 năm 2022</b>	<b>219.999.780.000</b>	<b>199.999.900.000</b>
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021 (10 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu)		

**24.5 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022 (Cổ phiếu)	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Cổ phiếu)
<b>Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng</b>	<b>219.999.780</b>	<b>219.999.780</b>
Cổ phiếu phổ thông	219.999.780	219.999.780
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>219.999.780</b>	<b>219.999.780</b>
Cổ phiếu phổ thông	219.999.780	219.999.780

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 30 tháng 9 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>311.631.339.854</b>	<b>327.551.106.054</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	254.817.090.753	295.827.507.869
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	39.525.642.617	30.834.819.793
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	17.288.606.484	888.778.392
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	<b>(555.104.125)</b>
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	<i>(555.104.125)</i>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>311.631.339.854</b>	<b>326.996.001.929</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản</i>	254.817.090.753	295.827.507.869
<i>Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ lưu trú</i>	39.525.642.617	30.834.819.793
<i>Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ khác</i>	17.288.606.484	333.674.267

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	24.590.085.835	15.371.404.317
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	47.851.803	41.140.077.837
Doanh thu tài chính khác	550.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.187.937.638</b>	<b>56.511.482.154</b>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	46.713.387.906	214.352.467.685
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú	26.692.809.947	25.429.923.446
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	30.051.104.462	493.292.323
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.457.302.315</b>	<b>240.275.683.454</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	65.835.785.307	23.813.723.434
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.604.805.516	1.432.542.587
Chi phí tài chính khác	586.400.009	1.125.479.452
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.026.990.832</b>	<b>26.371.745.473</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.356.249.032	11.945.611.552
Chi phí lương nhân viên bán hàng	538.099.940	-
Chi phí khác	237.942.793	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.132.291.765</b>	<b>11.945.611.552</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	9.491.165.378	9.047.820.325
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.136.399.153	2.750.518.051
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.540.065.243	3.197.067.840
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.154.347.351	1.130.976.858
Thuế phí và lệ phí	259.998.871	13.312.214
Chi phí bằng tiền khác	8.276.310.138	8.595.937.216
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.858.286.134</b>	<b>24.735.632.504</b>

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>776.530.387</b>	<b>315.967.058</b>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	96.345.380	-
Các khoản khác	680.185.007	315.967.058
<b>Chi phí khác</b>	<b>499.962.586</b>	<b>335.810.774</b>
Chi phí khác	499.962.586	335.810.774
<b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC</b>	<b>276.567.801</b>	<b>(19.843.716)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

### 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

#### 30.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.989.188.328	11.410.728.207
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(5.097.413.541)	(159.534.729)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.891.774.787</b>	<b>11.251.193.478</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>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>111.942.852.626</b>	<b>81.811.189.688</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	22.388.570.525	16.362.237.938
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	5.944.531.244	177.606.353
Chi phí không được trừ khác	225.643.566	30.044.843
Các điều chỉnh trên BCTC hợp nhất	2.146.815.599	(5.318.695.656)
Các khoản điều chỉnh giảm khác	(813.786.148)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.891.774.786</b>	<b>11.251.193.478</b>

#### 30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Thuế TNDN tạm nộp	5.885.999.941	-	4.217.587.164	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.620.861.389	-	146.252.358	159.534.729
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(14.434.850.162)	-	-	-
Chi phí lãi vay vốn hóa	(10.058.376.270)	-	733.574.019	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(14.986.365.102)</b>	<b>-</b>		
<b>Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>(5.097.413.541)</b>	<b>(159.534.729)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**30.4 Lỗ chuyển sang từ năm trước**

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 101,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 53,8 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Đây là lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 9 năm 2022	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 9 năm 2022
2017	2022	5.619.376.493	-	-	5.619.376.493
2018	2023	9.394.506.205	-	-	9.394.506.205
2019	2024	15.465.020.054	-	-	15.465.020.054
2020	2025	1.429.804.258	-	-	1.429.804.258
2021	2026	21.869.768.987	-	-	21.869.768.987
Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	2027	47.915.752.106	-	-	47.915.752.106
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>101.694.228.103</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>101.694.228.103</b>

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**31. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát trong kỳ và tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 như sau:

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết	Góp vốn	600.000.000	675.000.000

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

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

Ngoại trừ một số khoản phải thu khác có tài sản đảm bảo, số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty và các công ty con chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (*)	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư (i)	452.617.690.000	452.617.690.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>452.617.690.000</b>	<b>452.617.690.000</b>
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	8.462.300.021	8.462.300.021
Thù lao phải trả Hội đồng Quản trị		Phải trả thù lao	216.000.000	189.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>8.678.300.021</b>	<b>8.651.300.021</b>
<b>Các khoản phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>				
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	252.571.797	12.383.399.413
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.549.861.797</b>	<b>13.680.689.413</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

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

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	636.666.000	539.777.200
Bà Nguyễn Diệu Tú	Thành viên HĐQT	211.440.001	148.891.803
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc	447.478.780	276.493.456
Ông Tô Như Thắng	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	535.000.000	184.200.900
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	77.565.000	191.654.600
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT	100.000.000	66.666.667
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	423.998.190	301.200.900
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	40.000.000	109.852.639
Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 8 năm 2021	-	135.759.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.472.147.971</b>	<b>1.954.497.164</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	357.828.129.049	106.987.999.125
Ảnh hưởng suy giảm	36.947.809.177	-
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ</b>	<b>394.775.938.226</b>	<b>106.987.999.125</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	219.999.780	219.999.780
Ảnh hưởng suy giảm	25.103.925	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>245.103.705</b>	<b>219.999.780</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
Lãi cơ bản	1.626	486
Lãi suy giảm	1.611	486

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**33. CÁC CAM KẾT**

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

Công ty 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 30 tháng 9 năm 2022 ước tính là 206 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 30 tháng 9 năm 2022 là 580 tỷ VND.

***Cam kết thuê hoạt động***

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dưới 1 năm	6.786.924.160	4.347.715.662
Từ 1 - 5 năm	27.147.696.640	29.204.470.676
Trên 5 năm	483.624.607.947	495.511.961.630
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>490.411.532.107</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 16. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 80,1 tỷ VND.

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

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



Vũ Hoàng Sâm  
Người lập



Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2022