

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022



# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 59

# 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 22 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 11 năm 2021.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong 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 Người đại diện pháp luật ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 theo Giấy Ủy Quyền số 26/GUQ-VPI ngày 28 tháng 4 năm 2022.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết 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 riêng giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 29 tháng 8 năm 2022.



# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

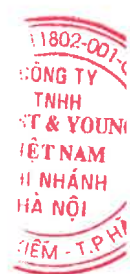
Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để thu thập đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của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



Nguyễn Thu Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022



Số tham chiếu: 61600055/E-22965023/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu 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 riêng giữa niên độ.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Trần Phú Sơn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.621.193.019.818</b>	<b>2.188.702.040.088</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>138.480.041.620</b>	<b>791.760.798.667</b>
111	1. Tiền		87.182.924.801	53.122.559.500
112	2. Các khoản tương đương tiền		51.297.116.819	738.638.239.167
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>76.578.314.451</b>	<b>-</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	76.578.314.451	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>972.748.176.144</b>	<b>541.037.204.770</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	6.1	230.864.465.516	168.330.975.194
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	38.355.594.147	18.997.773.017
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	352.000.000.000	99.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	363.135.333.338	265.815.673.416
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(11.607.216.857)	(11.607.216.857)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>1.424.217.040.065</b>	<b>786.454.180.445</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.431.619.745.458	793.856.885.838
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.402.705.393)	(7.402.705.393)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>9.169.447.538</b>	<b>69.449.856.206</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	8.362.890.212	57.351.029.596
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	783.895.406	10.320.188.261
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	22.661.920	1.778.638.349
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>5.070.116.755.037</b>	<b>4.675.409.583.248</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>761.904.206.271</b>	<b>622.309.875.697</b>
211	1. Phải thu khách hàng dài hạn	6.1	24.388.110.574	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	737.516.095.697	622.309.875.697
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>573.257.168.887</b>	<b>579.733.736.299</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	567.695.805.596	573.696.436.662
222	Nguyên giá		621.605.574.063	616.126.644.972
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(53.909.768.467)	(42.430.208.310)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	5.561.363.291	6.037.299.637
228	Nguyên giá		7.315.849.491	7.315.849.491
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.754.486.200)	(1.278.549.854)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>404.941.730.355</b>	<b>242.701.481.485</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	404.941.730.355	242.701.481.485
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>3.236.146.119.889</b>	<b>3.071.628.492.763</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	2.032.771.250.000	1.822.271.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.2	1.166.767.089.272	1.192.823.189.272
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.3	41.300.000.000	41.300.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(4.892.219.383)	(4.892.219.383)
255	5. 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>93.867.529.635</b>	<b>159.035.997.004</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	93.838.819.311	159.035.997.004
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	28.710.324	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.691.309.774.855</b>	<b>6.864.111.623.336</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.652.239.216.184</b>	<b>3.896.508.085.514</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>727.595.318.670</b>	<b>1.648.170.353.879</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	69.317.306.715	305.182.544.553
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	6.493.381.275	589.946.939.037
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	7.652.482.432	504.004.777
314	4. Phải trả người lao động		6.615.711.414	12.003.144.877
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19.1	296.959.432.755	276.039.902.862
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.889.205.910	3.256.653.390
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	131.413.555.793	123.467.036.009
320	8. Vay ngắn hạn	21	167.254.242.376	297.770.128.374
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.000.000.000	40.000.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.924.643.897.514</b>	<b>2.248.337.731.635</b>
311	1. Chi phí phải trả dài hạn	19.2	37.526.496.034	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	864.571.261.545	756.858.269.744
338	3. Vay dài hạn	21	2.391.197.523.390	888.955.289.630
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	22	615.351.244.386	602.524.172.261
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	14.434.850.162	-
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		1.562.521.997	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.039.070.558.671</b>	<b>2.967.603.537.822</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>3.039.070.558.671</b>	<b>2.967.603.537.822</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		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		725.809.434.231	654.342.413.382
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		641.594.492.700	194.224.260.912
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước		84.214.941.531	460.118.152.470
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.691.309.774.855</b>	<b>6.864.111.623.336</b>



Vũ Hoàng Sâm  
Người lập



Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	794.814.636.489	86.746.673.658
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	(5.671.749.433)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	794.814.636.489	81.074.924.225
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(581.468.469.937)	(48.640.203.152)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		213.346.166.552	32.434.721.073
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	89.184.911.157	291.605.266.352
22	7. Chi phí tài chính	26	(90.583.733.502)	(54.599.673.819)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(86.309.689.576)	(51.849.526.767)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(37.732.035.067)	(6.171.495.682)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(62.108.924.823)	(44.265.672.718)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		112.106.384.317	219.003.145.206
31	11. Thu nhập khác	28	452.706.087	9.496.665.446
32	12. Chi phí khác	28	(10.345.622.061)	(359.031.860)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	28	(9.892.915.974)	9.137.633.586
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		102.213.468.343	228.140.778.792
51	15. Thu nhập thuế TNDN hiện hành	30.1	(16.311.597.332)	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30.5	(1.686.929.480)	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		84.214.941.531	228.140.778.792

Vũ Hoàng Sâm  
Người lập

Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>102.213.468.343</b>	<b>228.140.778.792</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		11.955.496.503	9.536.428.243
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		1.562.521.997	(2.088.032.740)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(89.184.411.157)	(289.465.911.747)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ)		89.645.119.096	53.969.898.339
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>116.192.194.782</b>	<b>93.160.887</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(138.098.089.120)	589.307.675.813
10	Tăng hàng tồn kho		(607.739.648.877)	(605.677.704.975)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(686.133.599.187)	284.952.809.660
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		108.033.715.640	(27.261.971.633)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		-	(53.015.302.163)
14	Tiền lãi vay đã trả		(71.938.544.258)	(49.462.741.696)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.497.216.786)	(4.569.128.264)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.281.181.187.806)</b>	<b>134.366.797.629</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(177.072.832.193)	(42.356.159.796)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	377.272.727
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(404.078.314.451)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		94.926.272.874	22.772.328.767
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(357.590.120.000)	(724.235.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		98.500.000.000	45.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.824.506.287	288.833.347.802
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(740.490.487.483)</b>	<b>(409.608.210.500)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		1.592.072.340.589	490.523.020.217
34	Tiền trả nợ gốc vay		(223.681.422.347)	(477.461.630.694)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.368.390.918.242	13.061.389.523
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(653.280.757.047)	(262.180.023.348)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		791.760.798.667	619.639.586.448
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	138.480.041.620	357.459.563.100



Vũ Hoàng Sâm  
Người lập



Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu 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 22 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 11 năm 2021.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 269 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 244 người).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có 8 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 9 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

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

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

(\*\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty còn cam kết góp vốn vào công ty con này.

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 8 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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 riêng 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

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

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, 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 riêng 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.

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

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

2022  
 JUN  
 14  
 PH



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng 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 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 riêng 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 và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ sản xuất kinh doanh.

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

**3.9 Các khoản đầu tư tài chính**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

**3.10 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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.

**3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

0118  
 CÔNG  
 TY  
 VĂN  
 PHÚ  
 INVEST  
 HƯNG  
 HÁI  
 KIẾN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

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

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

**3.13 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.14 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.15 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng 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 các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Thông tin theo bộ phận**

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

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

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

Công ty trình bày thông tin theo bộ phận tại Thuyết minh số 32.

**3.17 Các bên liên quan**

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tiền mặt	2.926.857.498	5.309.528.677
Tiền gửi ngân hàng	84.256.067.303	47.813.030.823
Các khoản tương đương tiền (*)	51.297.116.819	738.638.239.167
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>138.480.041.620</b>	<b>791.760.798.667</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,7%/năm đến 3,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 2,3%/năm đến 3,2%/năm). Trong đó, 21,2 tỷ VND tiền gửi là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 4 đến 6 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,6%/năm đến 5%/năm, bao gồm:

- Các khoản tiền gửi là 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 51,6 tỷ. Các khoản tiền này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà; và
- Các khoản tiền gửi với giá trị 25 tỷ là tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**6.1 Phải thu khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	149.717.799.697	124.715.873.266
Phải thu từ hoạt động khác	81.146.665.819	43.615.101.928
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	25.005.017.851	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	21.124.118.116	2.581.203.733
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	18.057.908.891	20.195.009.299
- Phải thu khách hàng khác	<u>16.959.620.961</u>	<u>20.838.888.896</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>230.864.465.516</u></b>	<b><u>168.330.975.194</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	40.546.503.685	27.671.763.257
Phải thu từ các bên khác	190.317.961.831	140.659.211.937
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu từ hoạt động khác	24.388.110.574	-
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	<u>24.388.110.574</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>24.388.110.574</u></b>	<b><u>-</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Công ty TNHH Kiến trúc và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng HMP	13.120.833.000	3.040.334.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	6.456.962.898	-
Các nhà cung cấp khác	<u>18.777.798.249</u>	<u>15.957.439.017</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>38.355.594.147</u></b>	<b><u>18.997.773.017</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	8.200.000	8.200.000
Trả trước cho các bên khác	38.347.394.147	18.989.573.017
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(999.712.600)	(999.712.600)

12-06  
 CÔNG TY  
 VĂN PHÚ  
 INVEST  
 CHỖ  
 CHỮ  
 KÝ  
 CHỮ  
 CHỨC  
 DANH  
 SẴN



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải thu về cho vay các bên khác	352.000.000.000	52.500.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú (**)	269.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Hồng Phong (**)	31.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Bất động sản 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 Cổ phần Thương mại và Dịch vụ DLH Lan Hạ	-	23.000.000.000
Phải thu về cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	47.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>352.000.000.000</b>	<b>99.500.000.000</b>

(\*) Các khoản cho vay này sẽ đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, hưởng lãi suất 7%/năm – 12%/năm và có tài sản đảm bảo.

(\*\*) Các khoản cho vay sẽ đáo hạn vào tháng 1 năm 2023, hưởng lãi suất 10%/năm và có tài sản đảm bảo.

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
<b>Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng cho nhân viên	192.777.648.354	-	18.735.950.889	-
Lãi cho vay dự thu	50.840.456.741	-	37.928.223.104	-
Kỳ quỹ thực hiện dự án đầu tư	45.104.591.900	-	45.103.591.900	-
Tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	24.153.265.489	-	135.264.511.571	-
Phải thu khác	6.263.562.633	-	25.675.258.964	-
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	43.995.808.221	-	3.108.136.988	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>363.135.333.338</b>	<b>-</b>	<b>265.815.673.416</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn</b>				
Phải thu về góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	250.000.000.000	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	19.729.779.525	-	9.729.779.525	-
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	467.786.316.172	-	612.580.096.172	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>737.516.095.697</b>	<b>-</b>	<b>622.309.875.697</b>	<b>-</b>

(\*) 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. NỢ XẤU**

*Đơn vị tính: VND*

	Ngày 30 tháng 6 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	-
Các đối tượng khác	1.607.216.857	-	1.607.216.857	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.607.216.857</b>	<b>-</b>	<b>11.607.216.857</b>	<b>-</b>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

**10. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.070.151.887.400	(7.402.705.393)	23.402.070.537	(7.402.705.393)
Thành phẩm (**)	360.424.326.220	-	769.572.423.491	-
Công cụ dụng cụ	435.340.802	-	722.112.916	-
Nguyên liệu, vật liệu	530.983.941	-	160.278.894	-
Hàng hóa	77.207.095	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.431.619.745.458</b>	<b>(7.402.705.393)</b>	<b>793.856.885.838</b>	<b>(7.402.705.393)</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự án Phân khu số 2, khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (i)	1.022.026.286.925	-
Các dự án khác	48.125.600.475	23.402.070.537
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.070.151.887.400</b>	<b>23.402.070.537</b>

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	349.510.324	48.311.325.988
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	-	6.151.601.436
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	534.047.566	626.986.878
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	<u>7.479.332.322</u>	<u>2.261.115.294</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.362.890.212</u></b>	<b><u>57.351.029.596</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	85.131.869.883	98.026.981.597
Chi phí trả trước tiền thuê mặt bằng Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	-	47.216.206.234
Chi phí cải tạo văn phòng tại số 104 Thái Thịnh	5.184.967.674	10.444.048.441
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	964.862.172	185.026.314
Chi phí trả trước dài hạn khác	<u>2.557.119.582</u>	<u>3.163.734.418</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>93.838.819.311</u></b>	<b><u>159.035.997.004</u></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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	580.180.516.407	5.469.853.015	17.876.429.091	3.501.159.929	9.098.686.530	616.126.644.972
- Phân loại lại	(93.296.879.528)	38.871.417.779	-	-	54.425.461.749	-
- Mua trong kỳ	-	95.560.000	5.263.030.000	31.409.091	88.930.000	5.478.929.091
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	486.883.636.879	44.436.830.794	23.139.459.091	3.532.569.020	63.613.078.279	621.605.574.063
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	-	-	3.614.240.000	2.076.721.748	-	5.690.961.748
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	26.661.178.438	1.683.861.754	8.274.087.672	2.887.888.609	2.923.191.837	42.430.208.310
- Phân loại lại	(4.335.356.856)	1.806.292.648	-	-	2.529.064.208	-
- Khấu hao trong kỳ	5.433.424.745	1.829.970.750	1.191.849.077	293.321.583	2.730.994.002	11.479.560.157
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	27.759.246.327	5.320.125.152	9.465.936.749	3.181.210.192	8.183.250.047	53.909.768.467
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	553.519.337.969	3.785.991.261	9.602.341.419	613.271.320	6.175.494.693	573.696.436.662
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	459.124.390.552	39.116.705.642	13.673.522.342	351.358.828	55.429.828.232	567.695.805.596

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

*Phần mềm máy tính*

**Nguyên giá:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2021 7.315.849.491

Ngày 30 tháng 6 năm 2022 7.315.849.491

*Trong đó:*

*Đã khấu hao hết* -

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2021 1.278.549.854

- Khấu hao trong kỳ 475.936.346

Ngày 30 tháng 6 năm 2022 1.754.486.200

**Giá trị còn lại:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2021 6.037.299.637

Ngày 30 tháng 6 năm 2022 5.561.363.291

**14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 37,8 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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.

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.

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương – thành phố Cần Thơ (*)	277.581.182.667	126.991.214.458
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	51.187.370.034	50.347.721.366
Dự án Hoàn Bò – tỉnh Quảng Ninh	19.679.070.017	19.679.070.017
Các dự án khác	<u>56.494.107.637</u>	<u>45.683.475.644</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>404.941.730.355</u></b>	<b><u>242.701.481.485</u></b>

(\*) Việc sử dụng quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến các dự án làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày ở Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	2.032.771.250.000	-	2.032.771.250.000	1.822.271.250.000	-	1.822.271.250.000	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 16.2)	1.166.767.089.272	(4.892.219.383)	1.161.874.869.889	1.192.823.189.272	(4.892.219.383)	1.187.930.969.889	
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.3)	41.300.000.000	-	41.300.000.000	41.300.000.000	-	41.300.000.000	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	200.000.000	-	200.000.000	20.126.272.874	-	20.126.272.874	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.241.038.339.272</b>	<b>(4.892.219.383)</b>	<b>3.236.146.119.889</b>	<b>3.076.520.712.146</b>	<b>(4.892.219.383)</b>	<b>3.071.628.492.763</b>	

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 16.1 Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021			
	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích 100%	Tỷ lệ quyền biểu quyết 100%	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích 100%	Tỷ lệ quyền biểu quyết 100%
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình							
(i) Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	558.000.000.000	(v)	100%	100%	550.000.000.000	(iv)	100%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	455.000.000.000	(v)	100%	100%	455.000.000.000	(iv)	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí (trước đây là "Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2") (ii)	428.000.000.000	(v)	100%	100%	428.000.000.000	(iv)	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home (trước đây là "Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1")	208.031.250.000	(v)	82,71%	82,71%	163.031.250.000	(iv)	78,50%
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái (iii)	95.170.000.000	(v)	62%	62%	95.170.000.000	(iv)	62%
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên (iv)	288.000.000.000	(v)	60%	60%	90.000.000.000	(iv)	60%
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	-	(v)	-	-	40.500.000.000	(iv)	100%
	570.000.000	(v)	62,64%	70%	570.000.000	(iv)	62,64%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.032.771.250.000</b>				<b>1.822.271.250.000</b>		

(i) Trong 6 tháng đầu năm 2022, Công ty đã tiến hành góp thêm vốn vào Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình với giá trị là 8 tỷ VND.

(ii) Trong 6 tháng đầu năm 2022, Công ty đã tiến hành mua cổ phần bổ sung vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí (trước đây là "Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2") với giá trị là 45 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí (trước đây là "Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2") lên 82,71%.

(iii) Trong 6 tháng đầu năm 2022, Công ty đã tiến hành mua cổ phần bổ sung vào Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái với số tiền là 198 tỷ VND.

(iv) Trong tháng 6 năm 2022, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên cho một cá nhân với tổng giá phí là 40,5 tỷ VND.

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

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

B09a-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 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 TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Số 9C, Đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 Đường 31 A, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	30,60	30,60	30,60	30,60
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Phù Chấn, Thành phố Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Số 90 Đường Phan Trung, KP 7, Phường Tân Tiến, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	30,60	30,60	30,60	30,60
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	50,00	50,00	50,00	50,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, đường Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Số 285 Nguyễn Du, Phường Nghĩa Chánh, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	-	-	49,00	49,00
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1 Khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 Ngô Quyền, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	(*)	40,00	(*)	40,00

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có cam kết góp vốn vào công ty liên kết này với tổng số tiền là 72 tỷ VND.



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

B09a-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	367.500.000.000	(ii)	367.500.000.000	(ii)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	(ii)	278.006.400.000	(ii)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	191.250.000.000	(ii)	191.250.000.000	(ii)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	163.786.400.000	(ii)	163.786.400.000	(ii)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	76.500.000.000	(ii)	76.500.000.000	(ii)
Công ty TNHH BT Hà Đông	55.946.786.097	(ii)	54.562.886.097	(ii)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(ii)	33.777.503.175	(ii)
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt (i)	-	(ii)	27.440.000.000	(ii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.166.767.089.272</b>		<b>1.192.823.189.272</b>	

(i) Trong tháng 6 năm 2022, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt cho đối tác cá nhân với giá chuyển nhượng là 58 tỷ VND.

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

##### 16.3 Đầu tư vào đơn vị khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu 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 (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	23.641.623.217	169.429.750.787
Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	14.360.303.851	12.988.038.943
Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	-	97.341.059.607
Các nhà cung cấp khác	31.315.379.647	25.423.695.216
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.317.306.715</b>	<b>305.182.544.553</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>3.701.680.132</i>	<i>1.965.500.000</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>65.615.626.583</i>	<i>303.217.044.553</i>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án The Terra An Hưng	5.954.152.979	589.198.986.633
Ứng trước cho các dịch vụ khác	539.228.296	747.952.404
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.493.381.275</b>	<b>589.946.939.037</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	8.418.293.720	(1.497.216.786)	6.921.076.934
Thuế thu nhập cá nhân	504.004.777	5.423.510.915	(5.526.569.524)	400.946.168
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1.003.688.000.000	(1.003.688.000.000)	-
Các loại thuế khác	-	359.853.900	(29.394.570)	330.459.330
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>504.004.777</b>	<b>1.017.889.658.535</b>	<b>(1.010.741.180.880)</b>	<b>7.652.482.432</b>
				<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã bù trừ trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	10.320.188.261	11.781.076.306	(21.317.369.161)	783.895.406
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.770.412.499	-	(1.770.412.499)	-
Các loại thuế khác	8.225.850	14.436.070	-	22.661.920
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.098.826.610</b>	<b>11.795.512.376</b>	<b>(23.087.781.660)</b>	<b>806.557.326</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

**19.1 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án The Terra An Hưng	148.972.725.106	115.182.880.706
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	99.950.641.403	99.950.641.403
Chi phí lãi vay phải trả	32.240.000.888	38.537.107.063
Chi phí phải trả khác	15.542.262.618	22.369.273.690
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	253.802.740	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>296.959.432.755</u></b>	<b><u>276.039.902.862</u></b>

**19.2 Chi phí phải trả dài hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay phải trả	37.526.496.034	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>37.526.496.034</u></b>	<b><u>-</u></b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Kinh phí bảo trì khối sàn thương mại dịch vụ và căn hộ cao tầng các dự án	72.790.860.788	69.001.545.196
Các khoản thu hộ, chi hộ cấp giấy chứng nhận của các căn hộ thuộc dự án The Terra An Hưng	17.304.815.654	548.409.701
Nhận ký quỹ, ký cược	11.043.831.626	9.977.261.927
Nhận đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	9.693.596.800	20.550.400.000
Phải trả phí mua lại trái phiếu trước hạn	5.400.000.000	5.400.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.502.150.904	9.338.119.164
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	8.678.300.021	8.651.300.021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>131.413.555.793</u></b>	<b><u>123.467.036.009</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương (i)	516.500.000.000	625.000.000.000
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	343.238.357.398	129.531.937.398
Phải trả khác	3.535.614.147	1.029.042.346
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.297.290.000	1.297.290.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>864.571.261.545</u></b>	<b><u>756.858.269.744</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH REQ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2020/NĐNT/REQ-VPI để đảm bảo thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương ở thành phố Cần Thơ.
- (ii) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 chủ yếu bao gồm:
  - 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.
  - Các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 133,2 tỷ VND.

BI  
CỔ  
·  
NST  
VIỆ  
:HI  
H/  
KIẾ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021				Số phát sinh trong kỳ			Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Đơn vị tính: VND
	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 21.1)	84.978.774.506	84.978.774.506	61.731.092.292	(54.689.170.071)	92.020.696.727	92.020.696.727				
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 21.2)	4.984.504.552	4.984.504.552	2.492.252.276	(2.492.252.276)	4.984.504.552	4.984.504.552				
Vay đối tượng khác (Thuyết minh 21.3)	28.900.000.000	28.900.000.000	-	-	28.900.000.000	28.900.000.000				
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 21.4)	178.906.849.316	178.906.849.316	942.191.781	(156.200.000.000)	23.649.041.097	23.649.041.097				
Vay các bên liên quan (Thuyết minh 31)	-	-	28.000.000.000	(10.300.000.000)	17.700.000.000	17.700.000.000				
	<b>297.770.128.374</b>	<b>297.770.128.374</b>	<b>93.165.536.349</b>	<b>(223.681.422.347)</b>	<b>167.254.242.376</b>	<b>167.254.242.376</b>				
<b>Vay dài hạn</b>										
Vay ngân hàng (Thuyết minh 21.2)	466.753.779.923	466.753.779.923	714.943.906.158	(2.492.252.276)	1.179.205.433.805	1.179.205.433.805				
Vay đối tượng khác (Thuyết minh 21.3)	-	-	550.000.000.000	-	550.000.000.000	550.000.000.000				
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh 21.4)	422.201.509.707	422.201.509.707	245.478.179.878	(5.687.600.000)	661.992.089.585	661.992.089.585				
	<b>888.955.289.630</b>	<b>888.955.289.630</b>	<b>1.510.422.086.036</b>	<b>(8.179.852.276)</b>	<b>2.391.197.523.390</b>	<b>2.391.197.523.390</b>				
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.186.725.418.004</b>	<b>1.186.725.418.004</b>	<b>1.603.587.622.385</b>	<b>(231.861.274.623)</b>	<b>2.558.451.765.766</b>	<b>2.558.451.765.766</b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Đơn vị tính: VND	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	92.020.696.727	Kỳ hạn trả gốc theo từng khế ước dao động từ 6 đến 12 tháng. Các khoản vay theo từng khế ước đáo hạn tháng 12 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,2%	(i)	

**TỔNG CỘNG**

**92.020.696.727**

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.2 Vay ngân hàng dài hạn**

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	700.000.000.000	Gốc đáo hạn trong tháng 3 năm 2025. Lãi thanh toán 3 tháng/lần	11%	(ii)	
	19.964.601.454	Gốc đáo hạn 6 tháng 1 lần kể từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 12 năm 2025. Lãi thanh toán hàng tháng.	11%	(iii)	
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	464.225.336.903	Gốc đáo hạn 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 4 năm 2037. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	9%	(iv)	

**TỔNG CỘNG**

**1.184.189.938.357**

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả 4.984.504.552
- Vay dài hạn 1.179.205.433.805



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.2 Vay ngắn hạn dài hạn (tiếp theo)**

- (ii) 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 Phấn Khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang tại phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- (iii) Tài sản đảm bảo bao gồm:
  - Quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến dự án Khu đô thị mới Cồn Khương tại Cồn Khương, thuộc phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy và một phần thuộc phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.
  - Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ/hoặc có liên quan tới một số căn dịch vụ khách sạn và sân thương mại thuộc Dự án Granduer Palace Giảng Võ, 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ 3.
- (iv) Tài sản đảm bảo bao gồm:
  - Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;
  - Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trên đất tại lô BT11-02 thuộc khu đô thị An Hưng;
  - Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là Khu dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tại tòa CT9 thuộc Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
  - Quyền tài sản của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho thuê tòa 1 và khoán thu tòa 2 dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây;
  - Quyền sở hữu 6.400.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba; và
  - Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu du lịch căn hộ khách sạn Hồ Tây.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 21.3 Vay đối tượng khác

Khoản vay từ đối tác doanh nghiệp

	Ngày 30 tháng 6 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	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2022.	9,75%	Tín chấp.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.900.000.000</b>			
<b>Dài hạn</b>				
Công ty Thương mại đầu tư xây dựng Thành Lợi	550.000.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 7 năm 2023.	8,5%	Tín chấp.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>550.000.000.000</b>			

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.4 Trái phiếu phát hành

Bên tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất trong kỳ (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	238.084.636.861	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.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	226.732.899.803	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%	(v)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	197.174.552.921	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%	13.750.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	23.649.041.097	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 7 năm 2022. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%	Hợp đồng tiền gửi 25 tỷ VND tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

#### TỔNG CỘNG

**685.641.130.682**

Trong đó:

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả 23.649.041.097
- Trái phiếu dài hạn 661.992.089.585

(v) Thẻ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI**

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

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

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

Trái phiếu chuyển đổi được đảm bảo bằng 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:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Đơn vị tính: VND
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	690.000.000.000	690.000.000.000	
Chi phí phát hành	(1.302.228.818)	(1.302.228.818)	
Cấu phần vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 23)	(90.496.534.831)	(90.496.534.831)	
Cấu phần nợ gốc ghi nhận ban đầu	598.201.236.351	598.201.236.351	
Cộng: Giá trị lũy kế phần giá trị chiết khấu	4.322.935.910	-	
Số đầu kỳ	12.827.072.125	4.322.935.910	
Số phân bổ trong kỳ	17.150.008.035	4.322.935.910	
Số cuối kỳ	615.351.244.386	602.524.172.261	
Cấu phần nợ gốc tại ngày cuối kỳ			

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.999.999.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	394.223.060.912	2.416.988.850.521
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	228.140.778.792	228.140.778.792
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	1.999.999.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	622.363.839.704	2.645.129.629.313
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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	654.342.413.382	2.967.603.537.822
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	84.214.941.531	84.214.941.531
- Giảm khác	-	-	-	-	(12.747.920.682)	(12.747.920.682)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	2.199.997.800.000	90.496.534.831	15.177.859.740	7.588.929.869	725.809.434.231	3.039.070.558.671

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty đã thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 đi kèm Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2022 số 2604/2022/NQ-ĐHĐCĐ về việc chi trả cổ tức như sau: Phương án phát hành cổ phần để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 1 cổ phần). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 21.999.978 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục để phát hành cổ phần để trả cổ tức.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Đơn vị tính: VND
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường	
Vốn góp của cổ đồng	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>-</b>	<b>2.199.997.800.000</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.3 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Vốn 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 6 năm 2022</b>	<b>219.999.780.000</b>	-

**23.4 Cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục chi trả vào ngày 30 tháng 6 năm 2022</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)	219.999.780.000	-

**23.5 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 6 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 6 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU**

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>794.814.636.489</b>	<b>86.746.673.658</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	645.905.011.778	26.627.851.311
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	70.602.417.267	48.301.584.135
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	78.307.207.444	11.817.238.212
<b>Giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>(5.671.749.433)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>794.814.636.489</b>	<b>81.074.924.225</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>645.905.011.778</i>	<i>20.956.101.878</i>
<i>Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ lưu trú</i>	<i>70.602.417.267</i>	<i>48.301.584.135</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	<i>78.307.207.444</i>	<i>11.817.238.212</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>773.501.936.066</i>	<i>72.117.324.455</i>
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	<i>21.312.700.423</i>	<i>8.957.599.770</i>

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Lợi nhuận được chia (i)	40.000.000.000	271.911.600.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.624.411.157	10.137.039.020
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư dài hạn	30.560.000.000	9.556.627.332
Khác	500.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.184.911.157</b>	<b>291.605.266.352</b>

(i) Lợi nhuận và cổ tức được chia từ các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 31.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	463.212.675.432	12.550.460.530
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú	42.514.857.407	32.623.014.509
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	75.740.937.098	3.466.728.113
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>581.468.469.937</u></b>	<b><u>48.640.203.152</u></b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	86.309.689.576	51.849.526.767
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.335.429.520	2.120.371.572
Chi phí tài chính khác	938.614.406	629.775.480
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>90.583.733.502</u></b>	<b><u>54.599.673.819</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí lương nhân viên bán hàng	1.804.973.531	1.446.462.499
Chi phí hoa hồng môi giới	27.742.065.216	1.264.843.244
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	3.555.212.710	-
Chi phí khác	4.629.783.610	3.460.189.939
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>37.732.035.067</u></b>	<b><u>6.171.495.682</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	15.729.609.087	13.804.781.127
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.530.925.892	6.236.733.204
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.624.352.836	1.633.968.040
Chi phí quản lý khách sạn	2.370.076.199	161.741.011
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.979.913.082	12.657.302.634
Chi phí bằng tiền khác	10.874.047.727	9.771.146.702
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>62.108.924.823</u></b>	<b><u>44.265.672.718</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. THU NHẬP KHÁC, CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>452.706.087</b>	<b>9.496.665.446</b>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	452.706.087	9.119.392.719
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	377.272.727
<b>Chi phí khác</b>	<b>10.345.622.061</b>	<b>359.031.860</b>
Chi phí tài trợ, ủng hộ	10.050.000.000	17.000.000
Chi phí khác	295.622.061	342.031.860
<b>(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>(9.892.915.974)</b>	<b>9.137.633.586</b>

**29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	1.091.518.346.142	618.208.749.167
Chi phí nhân công	36.008.177.573	13.792.358.398
Chi phí khấu hao	11.955.496.503	9.536.428.243
Chi phí dịch vụ mua ngoài	148.064.696.418	45.470.263.440
Chi phí khác	31.553.432.783	17.727.860.942
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.319.100.149.419</b>	<b>704.735.660.190</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**30.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	16.311.597.332	-
Chi phí nhập thuế TNDN hoãn lại	1.686.929.480	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.998.526.812</b>	<b>-</b>

Dưới đây là đối chiếu thu nhập 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<b>102.213.468.343</b>	<b>228.140.778.792</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	20.442.693.669	45.628.155.758
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	3.098.191.057	11.578.022.360
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(8.000.000.000)	(54.382.320.000)
Trích lập dự phòng	312.504.399	-
Chi phí không được trừ khác	2.145.137.687	198.084.817
Các khoản điều chỉnh giảm khác	-	(3.021.942.935)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>17.998.526.812</b>	<b>-</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 khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Thuế TNDN tạm nộp	28.710.324	-	-	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(14.434.850.162)	-	(1.686.929.480)	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(14.406.139.838)</b>	<b>-</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</b>			<b>(1.686.929.480)</b>	<b>-</b>

**30.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗi tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗi đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗi lũy kế phát sinh từ các hoạt động khác với tổng giá trị là 26.078.086.545 VND (31 tháng 12 năm 2021: 10.587.131.260 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗi đến năm	Lỗi tính thuế (*)	Đã chuyển lỗi đến ngày 30/6/2022	Không được chuyển lỗi	Chưa chuyển lỗi tại ngày 30/6/2022
2021	2026	10.587.131.260	-	-	10.587.131.260
Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2022	2027	15.490.955.285	-	-	15.490.955.285
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>26.078.086.545</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.078.086.545</b>

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

**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 lỗi thuế theo 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. 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 6 năm 2022 như sau:

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Cho vay	32.000.000.000	-
		Thu hồi gốc cho vay	79.000.000.000	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.814.933.881	5.487.924.317
		Lãi cho vay	887.671.233	-
		Lợi nhuận được chia	-	210.000.000.000
		Đi vay	5.000.000.000	-
		Trả nợ gốc vay	5.000.000.000	-
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	Doanh thu cung cấp dịch vụ	478.746.155	1.558.309.091
		Mua cổ phần bổ sung	45.000.000.000	-
		Đi vay	28.000.000.000	-
		Trả nợ gốc vay	10.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	328.758.182	336.500.908
		Mua dịch vụ	5.681.709.210	4.012.727.270



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Công ty liên kết	Góp vốn	-	76.500.000.000
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết	Góp vốn	1.383.900.000	1.485.000.000
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư Mua cổ phần bổ sung	53.206.220.000 198.000.000.000	36.261.347.000 -
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lợi nhuận được chia Góp vốn	40.000.000.000 8.000.000.000	60.000.000.000 -
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.086.115.590	309.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	-	7.000.615.385

*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 các khoản đi vay có lãi suất và một số khoản phải thu khác có tài sản đảm bảo, số dư các khoản phải thu, phải trả khác các bên liên quan tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 6.1)</b>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	18.057.908.891	20.195.009.299
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	21.124.118.116	2.581.203.733
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	233.965.677	4.510.231.225
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	581.297.000	197.739.000
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	549.214.001	187.580.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>40.546.503.685</b>	<b>27.671.763.257</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</b>				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Tạm ứng theo hợp đồng tư vấn	8.200.000	8.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>8.200.000</b>	<b>8.200.000</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</b>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải thu về cho vay	-	47.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>47.000.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải thu lợi nhuận được chia	550.000.000	550.000.000
		Phải thu lãi cho vay	3.445.808.221	2.558.136.988
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lợi nhuận được chia	40.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>43.995.808.221</b>	<b>3.108.136.988</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư (i)	352.617.690.000	352.617.690.000
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	15.168.626.172	159.962.406.172
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư (iii)	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>467.786.316.172</b>	<b>612.580.096.172</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)</b>				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Phải trả chi phí quản lý các dự án bất động sản	3.701.680.132	1.965.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>3.701.680.132</b>	<b>1.965.500.000</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Lãi vay phải trả	253.802.740	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>253.802.740</b>	<b>-</b>
<b>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
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		Phải trả thù lao	216.000.000	189.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>8.678.300.021</b>	<b>8.651.300.021</b>
<b>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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.297.290.000</b>	<b>1.297.290.000</b>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí (*)	Công ty con	Vay ngắn hạn	17.700.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>17.700.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản đi vay tín chấp với lãi suất 7%/năm, gốc và lãi đáo hạn vào tháng 5 năm 2023





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu 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***

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Thu nhập</i>	
		<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	1.276.332.000	1.276.332.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Thành viên HĐQT	422.880.000	60.000.000
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc	837.957.560	53.651.267
Ông Tô Như Thắng	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	894.663.650	215.539.500
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	140.568.000	459.126.000
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	850.996.380	695.079.000
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	20.000.000	-
Ông Ngô Đức Long	Phụ trách quản trị đến ngày 29 tháng 6 năm 2021	-	60.000.000
Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 8 năm 2021	-	817.554.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.643.397.590</b>	<b>3.837.281.767</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 32. THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

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

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

Trong 6 tháng đầu năm 2021, Công ty có hoạt động cung cấp dịch vụ với tỷ trọng tài sản chiếm tỷ trọng dưới 10% tổng tài sản. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định rằng Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý và Công ty không trình bày thông tin theo bộ phận.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)**

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

	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Dịch vụ lưu trú</i>	<i>Các hoạt động khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày</b>				
Doanh thu thuần	645.905.011.778	70.602.417.267	78.307.207.444	794.814.636.489
Kết quả				
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	123.041.738.348	(12.102.802.032)	2.566.270.346	113.505.206.662
Thu nhập không phân bổ (*)				(11.291.738.319)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế				102.213.468.343
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(17.998.526.812)
Lợi nhuận thuần sau thuế				84.214.941.531
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	2.989.931.256.250	659.722.262.440	80.866.927.832	3.730.520.446.522
Tài sản không phân bổ (**)				3.960.789.328.333
Tổng tài sản				7.691.309.774.855
Công nợ bộ phận	2.012.944.120.732	504.394.240.239	2.990.875.730	2.520.329.236.701
Công nợ không phân bổ (***)				2.131.909.979.483
Tổng công nợ				4.652.239.216.184

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 33. CÁC CAM KẾT

#### *Các cam kết về xây dựng khác*

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức 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 6 năm 2022 là 371 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 hoạt động này như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 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	484.996.419.202	495.511.961.630
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>518.931.040.002</u></b>	<b><u>529.064.147.968</u></b>

#### *Cam kết về đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay*

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

#### *Cam kết bảo lãnh liên quan đến nghĩa vụ phát hành trái phiếu*

Căn cứ Nghị quyết số 2312/NQ-HĐQT ngày 23/12/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest, Công ty thông qua chủ trương bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí liên quan đến các nghĩa vụ đối với Trái phiếu phát hành riêng lẻ năm 2020 với bên Tư vấn phát hành là Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dưới 1 năm	3.731.862.480	3.011.707.584
Từ 1 - 5 năm	8.056.631.832	-
Trên 5 năm	6.367.107.968	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.155.602.280</b>	<b>3.011.707.584</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 16.2. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 76,2 tỷ VND.



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

Trong tháng 7 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 375.000 cổ phần tương đương 0,6% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú cho Công ty TNHH Kamala World Nhơn Trạch với giá phí là 3,75 tỷ VND.

Trong tháng 7 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 150.000 cổ phần tương đương 0,6% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland cho Công ty TNHH Kamala World Nhơn Trạch với giá phí là 1,5 tỷ VND.

Trong tháng 8 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 0108/NQ-HĐQT thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty phê duyệt trước đó.

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 riêng giữa niên độ của Công ty.

Vũ Hoàng Sâm  
Người lập

Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

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

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

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

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

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

© 2022 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn) | [ey.com/vi\\_vn](https://ey.com/vi_vn)