

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính hợp nhất 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
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 64

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 Ông Tô Như Toàn - Người đại diện pháp luật ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 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.

UN
PH

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 61600055/E-22965023-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Công ty và các công ty con”) được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 64, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.213.960.043.160	6.773.335.278.465
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	282.664.014.200	1.122.725.842.399
111	1. Tiền		194.933.463.973	128.195.609.814
112	2. Các khoản tương đương tiền		87.730.550.227	994.530.232.585
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		76.578.314.451	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	76.578.314.451	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.715.145.257.506	2.112.436.176.148
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	392.772.105.970	380.551.032.019
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	324.375.795.790	321.775.217.751
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	966.000.000.000	476.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.068.479.104.912	964.030.667.735
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(36.481.749.166)	(30.420.741.357)
140	IV. Hàng tồn kho	11	4.086.115.538.106	3.442.824.822.548
141	1. Hàng tồn kho		4.099.351.145.302	3.456.060.429.744
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.235.607.196)	(13.235.607.196)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		53.456.918.897	95.348.437.370
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	41.197.358.833	58.026.755.379
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	11.506.412.620	35.061.958.899
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	753.147.444	2.259.723.092



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
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
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.600.502.887.909	3.062.148.422.203
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		767.693.124.201	483.549.760.765
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	24.388.110.574	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	743.305.013.627	483.549.760.765
220	II. Tài sản cố định		574.686.079.908	581.116.982.486
221	1. Tài sản cố định hữu hình	15	569.124.716.617	575.079.682.849
222	Nguyên giá		627.506.308.604	621.610.712.846
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(58.381.591.987)	(46.531.029.997)
227	2. Tài sản cố định vô hình		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)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		723.763.820.556	359.670.496.122
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	723.763.820.556	359.670.496.122
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		1.435.246.439.082	1.475.585.459.675
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	16	1.435.046.439.082	1.455.459.186.801
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		200.000.000	20.126.272.874
260	V. Tài sản dài hạn khác		99.113.424.162	162.225.723.155
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	94.266.176.337	159.448.549.329
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	4.847.247.825	2.777.173.826
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.814.462.931.069	9.835.483.700.668

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
 CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.254.003.041.961	6.441.039.128.685
310	I. Nợ ngắn hạn		1.680.347.157.345	3.564.678.539.598
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	95.948.570.101	344.264.367.455
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	129.674.419.623	623.229.788.682
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	68.085.097.553	29.978.338.839
314	4. Phải trả người lao động		9.034.104.554	14.186.856.103
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	504.875.643.303	437.624.961.509
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.889.205.910	3.283.926.117
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	335.278.603.181	277.595.213.368
320	8. Vay ngắn hạn	21	495.541.079.692	1.794.476.058.596
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.020.433.428	40.039.028.929
330	II. Nợ dài hạn		5.573.655.884.616	2.876.360.589.087
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	48.565.205.983	9.250.640.700
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	887.581.697.695	897.793.517.865
338	3. Vay dài hạn	21	3.991.778.188.758	1.356.459.758.667
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	22	615.351.244.386	602.524.172.261
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	25.226.800.451	6.742.274.248
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	23	5.152.747.343	3.590.225.346



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.560.459.889.108	3.394.444.571.983
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	3.560.459.889.108	3.394.444.571.983
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		955.210.601.990	878.794.718.679
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		866.046.797.998	528.926.437.742
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước		89.163.803.992	349.868.280.937
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		291.988.162.678	202.388.728.864
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.814.462.931.069	9.835.483.700.668



Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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	25.1	1.130.125.888.834	367.767.847.873
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(47.338.571.505)	(54.947.852.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.082.787.317.329	312.819.995.873
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(636.348.184.231)	(185.352.883.038)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		446.439.133.098	127.467.112.835
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	71.781.594.735	50.059.171.381
22	7. Chi phí tài chính	27	(70.292.770.120)	(68.574.048.258)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(65.280.719.054)	(62.490.780.814)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	16	5.633.559.649	17.109.001.980
25	9. Chi phí bán hàng	28	(54.632.414.597)	(26.290.777.668)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(74.432.794.077)	(57.935.668.851)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		324.496.308.688	41.834.791.419
31	12. Thu nhập khác	29	32.566.393.495	10.698.002.910
32	13. Chi phí khác	29	(11.180.477.622)	(2.674.519.122)
40	14. Lợi nhuận khác		21.385.915.873	8.023.483.788
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		345.882.224.561	49.858.275.207
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(66.123.746.938)	(13.498.668.765)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(3.754.999.575)	68.396.473
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		276.003.478.048	36.428.002.915
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		275.242.003.705	35.528.778.972
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		761.474.343	899.223.943
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	1.251	161
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	1.234	161

Vũ Hoàng Sâm
Người lập

Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		345.882.224.561	49.858.275.207
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và hao mòn tài sản vô hình		12.326.498.336	10.029.349.422
03	Trích lập dự phòng		7.623.529.806	7.000.000.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(77.657.397.317)	(65.028.818.621)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ)	27	69.111.412.782	65.602.933.208
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		357.286.268.168	67.461.739.216
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(132.525.079.093)	423.339.236.180
10	Tăng hàng tồn kho		(493.353.591.212)	(340.067.084.004)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(613.581.391.894)	294.061.317.385
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		75.504.636.388	(22.956.193.664)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		-	(53.015.302.163)
14	Tiền lãi vay đã trả		(170.163.882.987)	(60.706.492.877)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(30.192.697.493)	(92.757.806.078)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(18.595.502)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động kinh doanh		(1.007.044.333.625)	215.359.413.995
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(385.070.617.147)	(167.950.823.773)
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		(594.078.314.451)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		47.926.272.874	96.272.328.767
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(490.624.140.239)	(722.619.458.560)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		98.261.451.068	42.099.481.704
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		16.015.095.862	12.955.962.992
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.307.570.252.033)	(738.865.236.143)



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		142.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.646.701.616.143	790.805.335.124
34	Tiền trả nợ gốc vay		(314.148.858.684)	(672.278.879.183)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.474.552.757.459	118.526.455.941
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(840.061.828.199)	(404.979.366.207)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.122.725.842.399	1.030.551.891.905
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	282.664.014.200	625.572.525.698

03008
C
BRNS
VI
CH
I
DÂN K



Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 tư vấn đầu tư, xây dựng, phát triển kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 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:

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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



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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 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)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 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)

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Chi phí trả trước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 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 Hợp nhất kinh doanh

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

3.10 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

3.11 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.11 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 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 Chi phí đi vay

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

3.15 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

07
 09
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 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)

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 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)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.19 Lãi trên cổ phiếu

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 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)

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

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

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

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

Công ty trình bày thông tin theo bộ phận tại Thuyết minh số 34.

3.21 Các bên liên quan

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

001-c
 JUNI
 M
 IH
 P.H
 Y

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

Góp vốn vào Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Trí (trước đây là “Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2”)

Ngày 13 tháng 5 năm 2022, Công ty hoàn thành việc mua cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Trí với số tiền 45 tỷ VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Trí tăng từ 78,50% lên 82,71%.

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

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

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

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

Chuyển nhượng Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên

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

Góp vốn vào Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái

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

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

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



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

5. 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	15.479.145.336	18.128.715.932
Tiền gửi ngân hàng	179.454.318.637	110.066.893.882
Các khoản tương đương tiền (*)	87.730.550.227	994.530.232.585
TỔNG CỘNG	<u>282.664.014.200</u>	<u>1.122.725.842.399</u>

(*) 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 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, 99,9 tỷ tiền gửi là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

- Các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty với giá trị là 51,6 tỷ VND. Các khoản kinh phí bảo trì sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.
- Các khoản tiền gửi với giá trị 25 tỷ VND là tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 20.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

7.1 Phải thu khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (*)	344.127.721.254	359.028.208.908
- Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Hưng Phú	32.421.048.689	84.608.448.880
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ DLH Lan Hạ	89.309.850.005	-
- Các khách hàng khác	222.396.822.560	274.419.760.028
Phải thu từ hoạt động khác	48.644.384.716	21.522.823.111
TỔNG CỘNG	392.772.105.970	380.551.032.019
Dài hạn		
Phải thu từ hoạt động khác	24.388.110.574	-
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	24.388.110.574	-
TỔNG CỘNG	24.388.110.574	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(35.482.036.566)	(29.421.028.757)

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

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

	<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>
Số đầu kỳ	29.421.028.757	29.421.028.757
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	6.561.007.809	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(500.000.000)	-
Số cuối kỳ	35.482.036.566	29.421.028.757

7.2 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>
Trả trước cho người bán	324.375.795.790	321.775.217.751
- Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng CGM	193.329.759.898	205.777.934.127
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	74.955.420.500	74.955.420.500
Các nhà cung cấp khác	56.090.615.392	41.041.863.124
TỔNG CỘNG	324.375.795.790	321.775.217.751
Dự phòng trả trước khó đòi	(999.712.600)	(999.712.600)



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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

<i>Bên đi vay</i>	<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 REQ (*)	388.500.000.000	388.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú (**)	459.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Bất động sản Tân Phú (**)	27.500.000.000	-
Ông Nguyễn Đăng Sơn (*)	35.500.000.000	35.500.000.000
Ông Nguyễn Hồng Phong (**)	31.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (*)	14.500.000.000	19.500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị An Thịnh (*)	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ DLH Lan Hạ	-	23.000.000.000
TỔNG CỘNG	966.000.000.000	476.500.000.000

(*) Các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 sẽ đáo hạn tại tháng 12 năm 2022, hưởng lãi suất từ 7%/năm – 12,5%/năm và có tài sản đảm bảo.

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

302-
T
NH
& Y
PNA
HÁ
NỘ
1-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tạm ứng để phục vụ phát triển các dự án	754.623.753.707	-	581.119.042.258	-
Tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	24.153.265.489	-	135.264.511.571	-
Dự thu lãi cho vay, tiền gửi	111.648.264.781	-	86.452.058.540	-
Tạm ứng mua cổ phần	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	45.380.547.320	-	45.379.547.320	-
Đặt cọc thực hiện hợp đồng	40.000.000.000	-	13.561.643.836	-
Tạm ứng cho nhân viên khác	27.949.904.587	-	30.840.474.124	-
Phải thu khác	14.723.369.028	-	21.413.390.086	-
TỔNG CỘNG	1.068.479.104.912	-	964.030.667.735	-
Dài hạn				
Phải thu về hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	250.000.000.000	-	-	-
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	20.957.544.102	-	21.202.291.240	-
Phải thu dài hạn khác	19.729.779.525	-	9.729.779.525	-
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	452.617.690.000	-	452.617.690.000	-
TỔNG CỘNG	743.305.013.627	-	483.549.760.765	-

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

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

10. 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	-
Khách hàng tổ chức	21.870.026.031	15.309.018.222	-	-
Khách hàng cá nhân số 1	26.546.350.000	15.985.325.500	26.546.350.000	15.485.325.500
Khách hàng cá nhân số 2	13.500.000.000	5.747.500.000	13.500.000.000	5.747.500.000
Các đối tượng khác	1.607.216.857	-	1.607.216.857	-
TỔNG CỘNG	73.523.592.888	37.041.843.722	51.653.566.857	21.232.825.500

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.

11. 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 (*)	3.188.206.265.289	(12.982.661.868)	2.604.207.662.218	(12.982.661.868)
Thành phẩm (**)	910.101.348.175	(252.945.328)	850.970.375.716	(252.945.328)
Nguyên vật liệu	435.340.802	-	160.278.894	-
Công cụ, dụng cụ	530.983.941	-	722.112.916	-
Hàng hóa	77.207.095	-	-	-
TỔNG CỘNG	4.099.351.145.302	(13.235.607.196)	3.456.060.429.744	(13.235.607.196)

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	1.885.299.657.902	1.819.012.304.243
Dự án Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (ii)	1.022.026.286.925	-
Dự án Hùng Sơn – Thanh Hóa (iii)		551.263.007.113
Các dự án khác	280.880.320.462	233.932.350.862
TỔNG CỘNG	<u>3.188.206.265.289</u>	<u>2.604.207.662.218</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án Hùng Sơn – Thanh Hóa (iii)	495.364.757.106	-
Dự án The Terra An Hưng (iv)	360.424.326.220	769.572.423.491
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	22.809.295.089	50.295.125.400
Dự án The Terra Hào Nam	31.502.969.760	31.102.826.825
TỔNG CỘNG	<u>910.101.348.175</u>	<u>850.970.375.716</u>

- (i) Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức được thực hiện theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao (“Hợp đồng BT”) giữa UBND thành phố Hồ Chí Minh với liên danh các nhà đầu tư. Theo Hợp đồng BT này, UBND thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm bàn giao một số khu đất cho Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á để thanh toán giá trị Hợp đồng BT, và Công ty đang làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được nhận bàn giao các khu đất này.
- (ii) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang tại phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- (iii) Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn tại xã Quảng Hùng và xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- (iv) Dự án The Terra An Hưng là tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại ô đất TTDV01 thuộc khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội do Công ty làm chủ đầu tư.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng cho các Dự án	32.892.588.067	48.565.173.029
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	-	6.507.133.149
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	581.603.859	703.346.362
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	7.723.166.907	2.251.102.839
TỔNG CỘNG	41.197.358.833	58.026.755.379
Dài hạn		
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	10.431.168.361
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.405.099.278	599.354.804
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.544.239.502	3.174.838.333
TỔNG CỘNG	94.266.176.337	159.448.549.329

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

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 161 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 52,2 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án Cồn Khương – Cần Thơ	277.581.182.667	125.990.249.498
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	89.041.811.026	85.607.257.672
Dự án Grandeur Palace – Mỹ Đình	67.548.686.109	65.460.456.110
Dự án Hùng Sơn - Thanh Hóa	195.680.462.595	-
Các dự án khác	93.911.678.159	82.612.532.842
TỔNG CỘNG	723.763.820.556	359.670.496.122

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

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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	580.180.516.407	5.469.853.015	23.004.105.593	3.615.427.086	9.340.810.745	621.610.712.846
- Phân loại lại	(93.296.879.528)	38.871.417.779	-	-	54.425.461.749	-
- Mua trong kỳ	-	95.560.000	5.679.696.667	31.409.091	88.930.000	5.895.595.758
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	486.883.636.879	44.436.830.794	28.683.802.260	3.646.836.177	63.855.202.494	627.506.308.604
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	3.614.240.000	2.190.988.905	-	5.805.228.905
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	26.661.178.438	1.683.861.754	12.050.172.109	2.997.972.701	3.137.844.995	46.531.029.997
- 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	1.549.310.089	297.504.648	2.740.351.758	11.850.561.990
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	27.759.246.327	5.320.125.152	13.599.482.198	3.295.477.349	8.407.260.961	58.381.591.987
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	553.519.337.969	3.785.991.261	10.953.933.484	617.454.385	6.202.965.750	575.079.682.849
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	459.124.390.552	39.116.705.642	15.084.320.062	351.358.828	55.447.941.533	569.124.716.617

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT (tiếp theo)

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

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn hóa phẩm	Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (i)	Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (ii)	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cảnh Thơ	Công ty TNHH An Biên Golf and Resort	Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Đơn vị tính: VND
Giá trị đầu tư:										
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	54.562.886.097	191.250.000.000	76.500.000.000	370.673.708.408	202.370.000.000	27.440.000.000	1.398.366.897.680
- Thoái vốn	-	-	-	1.383.900.000	-	-	-	-	(27.440.000.000)	(27.440.000.000)
- Góp vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.383.900.000
Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2022	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	55.946.786.097	191.250.000.000	76.500.000.000	370.673.708.408	202.370.000.000	-	1.372.310.797.680
Phần chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:										
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(765.943.273)	57.324.552.604	(4.950.941.843)	-	(604.069.934)	(95.245.714)	6.193.729.913	-	(9.792.632)	57.092.289.121
- Thay đổi do thoái vốn	-	-	-	-	-	-	-	-	9.792.632	9.792.632
- Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	-	4.187.351.019	(118.410.696)	-	(633.495.069)	(189.132.040)	2.240.566.899	146.679.536	-	5.633.559.649
Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2022	(765.943.273)	61.511.903.623	(5.069.352.539)	-	(1.237.565.003)	(284.377.754)	8.434.296.812	146.679.536	-	62.735.641.402
Giá trị còn lại										
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021	277.240.456.727	221.110.952.604	28.826.561.332	54.562.886.097	190.645.930.066	76.404.754.286	376.867.438.321	202.370.000.000	27.430.207.368	1.455.459.186.801
Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2022	277.240.456.727	225.298.303.623	28.708.150.636	55.946.786.097	190.012.434.997	76.215.622.246	379.108.005.220	202.516.679.536	-	1.435.046.439.082

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 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	26.858.493.953	175.156.469.099
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	14.570.181.897	14.570.181.897
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	40.159.590.400	44.208.617.909
TỔNG CỘNG	95.948.570.101	344.264.367.455

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 Hùng Sơn - Thanh Hóa	113.520.191.268	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ DLH Lan Hạ	113.520.191.268	-
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	3.685.074.009	27.307.076.574
Dự án The Terra An Hưng	6.006.337.433	589.198.986.633
Các dự án khác	5.975.773.071	5.975.773.071
Ứng trước cho các dịch vụ khác	487.043.842	747.952.404
TỔNG CỘNG	129.674.419.623	623.229.788.682

18C
 CÔNG
 TY
 TNHH
 TƯ
 NH
 VĂN
 PHÚ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã cần trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	35.061.958.899	12.804.038.052	(36.359.584.331)	11.506.412.620
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.770.412.499	-	(1.770.412.499)	-
Các loại thuế khác	489.310.593	281.022.385	(17.185.534)	753.147.444
TỔNG CỘNG	37.321.681.991	13.085.060.437	(38.147.182.364)	12.259.560.064
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.621.462.662	57.934.669.343	(30.192.697.493)	56.363.434.512
Thuế giá trị gia tăng	598.506.419	11.976.928.797	(2.356.223.738)	10.219.211.478
Thuế thu nhập cá nhân	758.369.758	6.792.093.287	(6.378.470.813)	1.171.992.232
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	1.003.688.000.000	(1.003.688.000.000)	-
Các loại thuế khác	-	439.875.313	(109.415.982)	330.459.331
TỔNG CỘNG	29.978.338.839	1.080.831.566.740	(1.042.724.808.026)	68.085.097.553

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án The Terra An Hưng	148.972.725.106	127.581.867.855
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	99.950.641.403	99.950.641.403
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Hùng Sơn - Thanh Hóa	10.058.347.267	-
Chi phí phát triển bất động sản Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	40.842.328.006	42.004.004.184
Chi phí hoa hồng môi giới	40.561.679.492	-
Chi phí lãi vay phải trả	133.658.800.130	143.026.932.061
Trích trước chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	12.662.806.944	11.389.330.944
Chi phí trích trước khác	18.168.314.955	13.672.185.062
TỔNG CỘNG	<u>504.875.643.303</u>	<u>437.624.961.509</u>
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	41.510.928.883	-
Trích trước chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	7.054.277.100	9.250.640.700
TỔNG CỘNG	<u>48.565.205.983</u>	<u>9.250.640.700</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (i)	74.000.000.000	74.000.000.000
Phải trả về giá trị tài sản trên đất cho Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (ii)	43.098.104.400	43.098.104.400
Kinh phí bảo trì khối sản thương mại dịch vụ và các căn hộ đã bàn giao	105.203.988.203	100.487.097.564
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
Phải trả ngắn hạn khác	86.993.394.903	50.810.301.682
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	8.678.300.021	8.651.300.021
TỔNG CỘNG	335.278.603.181	277.595.213.368
Dài hạn		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương (iii)	516.500.000.000	625.000.000.000
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iv)	365.997.093.291	251.040.273.291
Phải trả khác	1.206.305.461	8.072.555.161
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.549.861.797	13.680.689.413
TỔNG CỘNG	887.581.697.695	897.793.517.865

- (i) Đây là khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một khu đất tại thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái với Công ty TNHH Joming.
- (ii) Đây là khoản phải trả cho Bộ Y tế đối với giá trị tài sản trên đất của Trường Đại học Y tế Công cộng liên quan đến Dự án Grandeur Palace Giảng Võ.
- (iii) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH REQ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2020/NĐNT/REQ-VPI để đảm bảo thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương ở thành phố Cần Thơ.
- (iv) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 chủ yếu bao gồm:
- Các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 156 tỷ VND; và
 - Khoản nhận đặt cọc với số tiền là 200 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Phương Bắc BN theo Hợp đồng nguyên tắc số 260422/HĐHTNT để đảm bảo thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.



Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	
Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	125.149.757.538	125.149.757.538	65.494.555.822	(61.253.531.602)	129.390.736.758	129.390.736.758	
Vay ngắn hạn dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	1.108.951.082.723	1.108.951.082.723	2.492.252.276	(1.096.458.875.447)	14.984.504.552	14.984.504.552	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	84.311.010.000	84.311.010.000	-	(55.411.010.000)	28.900.000.000	28.900.000.000	
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.4)	476.064.208.335	476.064.208.335	2.401.630.047	(156.200.000.000)	322.265.838.382	322.265.838.382	
	1.794.476.058.596	1.794.476.058.596	70.388.438.145	(1.369.323.417.049)	495.541.079.692	495.541.079.692	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	934.258.248.960	934.258.248.960	1.875.812.167.295	(30.284.317.082)	2.779.786.099.173	2.779.786.099.173	
Vay dài hạn đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	-	-	550.000.000.000	-	550.000.000.000	550.000.000.000	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.4)	422.201.509.707	422.201.509.707	245.478.179.878	(5.687.600.000)	661.992.089.585	661.992.089.585	
	1.356.459.758.667	1.356.459.758.667	2.671.290.347.173	(35.971.917.082)	3.991.778.188.758	3.991.778.188.758	
	3.150.935.817.263	3.150.935.817.263	2.741.678.785.318	(1.405.295.334.131)	4.487.319.268.450	4.487.319.268.450	
TỔNG CỘNG							

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	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 khế ước đáo hạn tháng 12 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,2%	(i)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	31.580.196.400	Kỳ hạn trả gốc theo từng khế ước dao động từ 6 đến 12 tháng. Các khế ước đáo hạn tháng 12 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,2%	(i)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	5.789.843.631	Kỳ hạn trả gốc theo từng khế ước dao động từ 6 đến 12 tháng. Các khế ước đáo hạn tháng 12 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,2%	(i);(ii)

TỔNG CỘNG 129.390.736.758

(i) Khoản vay được thế chấp bằng:

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	816.924.391.340	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 8 năm 2020 đến tháng 2 năm 2024.	9,1%/năm – 9,15%/năm	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	10.000.000.000			
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	538.520.758.665	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 5 năm 2025.	9,8%/năm – 10,3%/năm	(iii)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	251.936.203.247	Gốc thanh toán 3 tháng một lần tại từng kỳ ước sau thời gian ân hạn gốc tới tháng 3 năm 2023. Lãi thanh toán hàng tháng	9,8%/năm – 10,3%/năm	(iv)
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ ("MB")	464.225.336.903	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 4 năm 2037. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	9%/năm	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	4.984.504.552			
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%/năm	(vi)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	19.964.601.454	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 12 năm 2025. Lãi thanh toán hàng tháng.	11%/năm	(vii)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	3.199.312.116	Gốc được thanh toán 3 tháng một lần sau thời gian ân hạn gốc tới tháng 6 năm 2023. Lãi thanh toán hàng tháng	9,8%/năm	(viii)

TỔNG CỘNG

2.794.770.603.725

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

14.984.504.552

Vay dài hạn

2.779.786.099.173

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

- (iii) Đảm bảo bằng quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao số 6827/HĐ-UBND ký giữa UBND TP. Hồ Chí Minh và Liên danh Nhà đầu tư Dự án “Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ Đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức”, bao gồm toàn bộ các quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai được dùng để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao này, và phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái.
- (iv) Toàn bộ lợi tức thu được từ việc kinh doanh khai thác giá trị quyền sử dụng đất (165.106,9 m2) và tài sản gắn liền với đất thuộc diện tích 284.090 m2 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn.
- (v) Tài sản đảm bảo bao gồm:
 - Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;
 - Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trên đất tại lô BT11-02 thuộc khu đô thị An Hưng;
 - Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là Khu dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tại tòa CT9 thuộc Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
 - Quyền tài sản của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho thuê tòa 1 và khoán thu tòa 2 dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây;
 - Quyền sở hữu 6.400.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba;
 - Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu du lịch căn hộ khách sạn Hồ Tây.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

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

(vii) 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 sàn thương mại thuộc Dự án Grandeur Palace Giảng Võ, 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ 3.

(viii) Toàn bộ các khoản lợi tức thu được từ việc kinh doanh khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoặc hạ tầng kỹ thuật trên đất thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp tại xã Đồng Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

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

Hình thức
đảm bảo

Ngắn hạn

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng
Bắc Ái

28.900.000.000 Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2022.

9,75%
Tin chấp

TỔNG CỘNG

28.900.000.000

Dài hạn

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%
Tin chấp

TỔNG CỘNG

550.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)	Ngày đáo hạn	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%	(ix)
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 với giá trị 25 tỷ VND tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	99.721.795.002	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 11 năm 2022. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%	8.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	198.895.002.283	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2022. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%	14.875.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba

TỔNG CỘNG 984.257.927.967

Trong đó:

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

(ix) 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.



Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sau 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 24)	(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 năm	12.827.072.125	4.322.935.910	
Số phân bổ tăng trong kỳ (*)	17.150.008.035	4.322.935.910	
Số cuối năm	615.351.244.386	602.524.172.261	

Cấu phần nợ gốc tại ngày cuối năm

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm các khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong hợp đồng mua bán các bất động sản.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ				Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021							
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.999.999.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	735.366.093.186	200.092.592.852	2.958.224.475.647
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	35.528.778.972	899.223.943	36.428.002.915
- Giảm khác	-	-	-	-	(6.440.855.445)	(1.195.546.939)	(7.636.402.384)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	1.999.999.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	764.454.016.713	199.796.269.856	2.987.016.076.178
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022							
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.199.997.800.000	90.496.534.831	15.177.859.740	7.588.929.869	878.794.718.679	202.388.728.864	3.394.444.571.983
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	275.242.003.705	761.474.343	276.003.478.048
- Mua thêm lợi ích từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(186.078.199.712)	(53.162.040.529)	(239.240.240.241)
- Góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	142.000.000.000	142.000.000.000
- 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	955.210.601.990	291.988.162.678	3.560.459.889.108

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

24.2 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 ưu đãi	
Vốn góp của cổ đông	2.199.997.800.000	2.199.997.800.000	2.199.997.800.000	2.199.997.800.000	-
TỔNG CỘNG	2.199.997.800.000	2.199.997.800.000	2.199.997.800.000	2.199.997.800.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính 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
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
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
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục chi trả vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	219.999.780.000	-

24.4 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
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục chi trả vào ngày 30 tháng 6 năm 2022		
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	-

24.5 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (Cổ phiếu)	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Cổ phiếu)
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	219.999.780	219.999.780
Cổ phiếu phổ thông	219.999.780	219.999.780
Cổ phiếu đang lưu hành	219.999.780	219.999.780
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 HỢP NHẤT 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. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<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 doanh thu	1.130.125.888.834	367.767.847.873
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	994.852.826.576	310.632.478.774
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	70.602.417.267	48.301.584.135
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	64.670.644.991	8.833.784.964
Giảm trừ doanh thu	(47.338.571.505)	(54.947.852.000)
Hàng bán bị trả lại	(47.338.571.505)	(54.947.852.000)
Doanh thu thuần	1.082.787.317.329	312.819.995.873
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	947.514.255.071	255.684.626.774
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ lưu trú	70.602.417.267	48.301.584.135
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ khác	64.670.644.991	8.833.784.964
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên liên quan	-	428.102.726
Doanh thu đối với các bên khác	1.082.787.317.329	312.391.893.147

25.2 Doanh thu hoạt động 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>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	41.211.302.103	35.648.441.274
Cổ tức và lợi nhuận được chia	-	1.911.600.000
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư dài hạn	30.569.792.632	12.499.130.107
Khác	500.000	-
TỔNG CỘNG	71.781.594.735	50.059.171.381



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

26. 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	527.325.099.448	149.512.479.202
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú	42.514.857.407	32.623.014.509
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	66.508.227.376	3.217.389.327
TỔNG CỘNG	<u>636.348.184.231</u>	<u>185.352.883.038</u>

27. 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	65.280.719.054	62.490.780.814
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.830.693.728	3.112.152.394
Chi phí tài chính khác	1.181.357.338	2.971.115.050
TỔNG CỘNG	<u>70.292.770.120</u>	<u>68.574.048.258</u>

28. 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>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	40.612.624.194	14.474.375.679
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	3.555.212.710	-
Chi phí lương nhân viên bán hàng	1.804.973.531	1.446.462.499
Chi phí khác	8.659.604.162	10.369.939.490
TỔNG CỘNG	<u>54.632.414.597</u>	<u>26.290.777.668</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	19.583.614.548	20.048.397.565
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.372.879.442	12.535.196.257
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.798.499.907	6.651.884.521
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	6.061.007.809	7.000.000.000
Chi phí quản lý khách sạn	2.370.076.199	161.741.011
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.953.021.661	2.068.855.497
Chi phí khác	12.293.694.511	9.469.594.000
TỔNG CỘNG	<u>74.432.794.077</u>	<u>57.935.668.851</u>



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

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

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>
Thu nhập khác	32.566.393.495	10.698.002.910
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	452.706.087	9.264.970.779
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	377.272.727
Tiền thu được từ nợ phải thu tồn đọng lâu ngày	31.988.875.138	-
Các khoản khác	124.812.270	1.055.759.404
Chi phí khác	11.180.477.622	2.674.519.122
Chi phí tài trợ, ủng hộ	10.050.000.000	17.000.000
Chi phí khác	1.130.477.622	2.657.519.122
LỢI NHUẬN KHÁC	21.385.915.873	8.023.483.788

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

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>
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	1.144.247.553.138	556.659.633.777
Chi phí nhân công	39.862.183.034	20.035.974.836
Chi phí khấu hao	12.326.498.336	10.029.349.422
Chi phí dịch vụ mua ngoài	178.293.927.538	56.511.054.649
Chi phí khác	33.812.806.389	33.490.471.448
TỔNG CỘNG	1.408.542.968.435	676.726.484.132



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí 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>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	66.123.746.938	13.498.668.765
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	3.754.999.575	(68.396.473)
TỔNG CỘNG	69.878.746.513	13.430.272.292

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính 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	345.882.224.561	49.858.275.207
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	69.176.444.911	9.971.655.041
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Trích lập/(hoàn nhập) chi phí dự phòng không được khấu trừ năm trước	312.504.399	(1.529.004.326)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ tính thuế	3.638.619.177	12.996.199.926
Chi phí không được trừ khác	2.201.822.837	875.404.139
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	-	(382.320.000)
Điều chỉnh hợp nhất không tính thuế	(5.450.644.811)	(3.592.694.403)
Các khoản điều chỉnh giảm khác	-	(4.908.968.085)
Chi phí thuế TNDN	69.878.746.513	13.430.272.292

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</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>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	1.372.638.794	-	1.284.170.740	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.474.609.031	2.777.173.826	697.435.205	68.396.473
	<u>4.847.247.825</u>	<u>2.777.173.826</u>	<u>1.981.605.945</u>	<u>68.396.473</u>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(14.434.850.163)	-	(1.686.929.480)	-
Chi phí lãi vay vốn hóa	(10.791.950.288)	(6.742.274.248)	(4.049.676.040)	-
	<u>(25.226.800.451)</u>	<u>(6.742.274.248)</u>	<u>(5.736.605.520)</u>	<u>-</u>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	<u>(20.379.552.626)</u>	<u>(3.965.100.422)</u>		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			<u>(3.754.999.575)</u>	<u>68.396.473</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.4 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 72,4 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 53,8 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Đây là lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ		Đã chuyển lỗ		Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2022
	đến năm	Lỗ tính thuế (*)	đến ngày 30/6/2022	Không được chuyển lỗ	
2017	2022	5.619.376.493	-	-	5.619.376.493
2018	2023	9.394.506.205	-	-	9.394.506.205
2019	2024	15.465.020.054	-	-	15.465.020.054
2020	2025	1.429.804.258	-	-	1.429.804.258
2021	2026	21.869.768.987	-	-	21.869.768.987
Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2022	2027	18.193.095.886	-	-	18.193.095.886
TỔNG CỘNG		71.971.571.883	-	-	71.971.571.883

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế trong Thuyết minh số 31.4 do không ước tính được chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai.

32. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát trong kỳ và tại ngày 30 tháng 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

12
 T
 H
 V
 V
 Á
 I
 O
 I
 11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>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 Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết	Phân chia (lỗ)/ lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư	(130.827.616)	3.426.038.280
		Thanh toán chia sẻ lợi nhuận hợp tác kinh doanh	12.000.000.000	-
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 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 một số khoản phải thu khác có tài sản đảm bảo, số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 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 và các công ty con chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư (i)	452.617.690.000	452.617.690.000
TỔNG CỘNG			452.617.690.000	452.617.690.000

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

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	8.462.300.021	8.462.300.021
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		Phải trả thù lao	216.000.000	189.000.000
TỔNG CỘNG			8.678.300.021	8.651.300.021

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết	Phải trả chia sẻ lợi nhuận hợp tác kinh doanh	252.571.797	12.383.399.413
TỔNG CỘNG			1.549.861.797	13.680.689.413

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	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
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	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
TỔNG CỘNG		4.643.397.590	3.837.281.767

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính 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 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	275.242.003.705	35.528.778.972
Ảnh hưởng suy giảm	24.496.532.824	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	299.738.536.529	35.528.778.972
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	219.999.780	219.999.780
Ảnh hưởng suy giảm	22.985.301	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	242.985.081	219.999.780
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản	1.251	161
Lãi suy giảm	1.234	161

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

Trong tháng 12 năm 2021, Công ty đã thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2020 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 1606/2021/NQ-ĐHĐCĐ. Công ty đã điều chỉnh bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu cho số lượng cổ phiếu này.

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

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

34. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản			Đơn vị tính: VND	
	Dịch vụ lưu trú	Các hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày					
Doanh thu					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	70.602.417.267	64.670.644.991	-		1.082.787.317.329
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	-	30.034.401.737	(30.034.401.737)		-
Tổng doanh thu thuần	70.602.417.267	94.705.046.728	(30.034.401.737)		1.082.787.317.329
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	(12.102.802.032)	(2.948.054.818)	-		317.373.924.424
Thu nhập không phân bổ (*)					28.508.300.137
Lợi nhuận thuần trước thuế					345.882.224.561
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(69.878.746.513)
Lợi nhuận thuần sau thuế					276.003.478.048
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	660.860.817.636	72.950.947.624	-		8.036.153.239.981
Tài sản không phân bổ (**)					2.778.309.691.088
Tổng tài sản					10.814.462.931.069
Công nợ bộ phận	504.342.055.785	4.159.237.181	-		6.177.513.340.051
Công nợ không phân bổ (***)					1.076.489.701.910
Tổng công nợ					7.254.003.041.961

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

34. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

- (*) 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.

35. CÁC CAM KẾT

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

Công ty và các Công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 ước tính là 296 tỷ VND.

Các cam kết về xây dựng khác

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ký ngày 25 tháng 11 năm 2016 giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty, Công ty cổ phần đầu tư HNS Việt Nam và Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại Ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 618 tỷ VND.

Cam kết thuê hoạt động

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

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

Cam kết đầu tư góp vốn

Công ty có cam kết góp vốn tại một số công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và thuyết minh số 16. Tại Ngày 30 tháng 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.



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

36. 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.



Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kê 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. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

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

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn