

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

- Mã chứng khoán: **VPI**
- Địa chỉ: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024.62583535 Fax: 024.62583636
- Email: info@vanphu.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên soát xét năm 2023 và văn bản giải trình của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://vanphu.vn/bao-cao-tai-chinh> mục Quan hệ cổ đông vào ngày 29/8/2023.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên soát xét năm 2023
- Báo cáo tài chính riêng bán niên soát xét năm 2023
- Văn bản giải trình BCTC bán niên soát xét năm 2023

Người được ủy quyền công bố thông tin
Kế toán trưởng



Trần Mỹ Yên

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 61

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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	
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2023
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch	
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên	
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên	
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên	
Ông 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 Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2023
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2023
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2023
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2023

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.

Ông Lâm Hoàng Đăng được Người đại diện pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 theo Giấy Ủy quyền của Công ty số 12/GUQ-VPI ngày 3 tháng 4 năm 2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

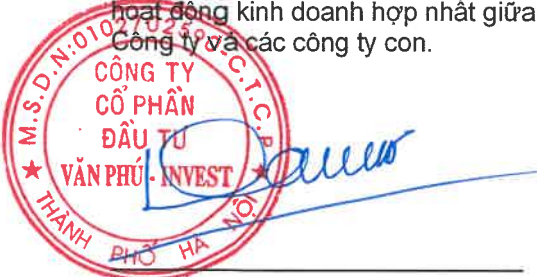
Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 29 tháng 8 năm 2023.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

A blue ink signature written in cursive script.

Số tham chiếu: 12301309/E-66923501

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Đức Trường
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0816-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.077.193.396.813	2.816.328.095.091
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	125.810.430.102	140.427.642.567
111	1. Tiền		31.351.538.420	68.767.645.687
112	2. Các khoản tương đương tiền		94.458.891.682	71.659.996.880
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		11.515.000.000	38.375.797.155
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	11.515.000.000	38.375.797.155
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.422.425.748.896	1.396.339.875.729
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	6.1	108.439.799.470	100.104.150.176
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	38.137.301.862	11.481.931.206
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	816.481.720.000	800.838.720.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	483.365.531.821	507.913.678.604
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(23.998.604.257)	(23.998.604.257)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.493.181.062.471	1.215.564.324.320
141	1. Hàng tồn kho		1.500.583.767.864	1.222.967.029.713
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.402.705.393)	(7.402.705.393)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		24.261.155.344	25.620.455.320
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	16.670.347.381	12.530.399.234
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	81.258.344	4.139.535.688
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	7.509.549.619	8.950.520.398

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.945.197.695.892	5.268.430.693.000
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		665.844.697.136	600.249.556.734
211	1. Phải thu khách hàng dài hạn	6.1	16.243.809.054	20.202.866.956
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	649.600.888.082	580.046.689.778
220	II. Tài sản cố định		563.263.691.192	575.367.220.038
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	558.489.621.837	570.192.987.672
222	Nguyên giá		636.973.879.191	636.626.526.919
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(78.484.257.354)	(66.433.539.247)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.774.069.355	5.174.232.366
228	Nguyên giá		7.385.899.491	7.334.599.491
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.611.830.136)	(2.160.367.125)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	331.250.784.722	336.978.463.994
231	1. Nguyên giá		348.433.822.544	348.433.822.544
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(17.183.037.822)	(11.455.358.550)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	441.169.506.101	439.079.726.667
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15.1	9.027.367.710	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.2	432.142.138.391	439.079.726.667
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	2.865.808.908.879	3.231.811.337.879
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	2.035.971.250.000	2.035.971.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.2	837.614.660.272	1.162.117.089.272
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	41.300.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	(7.777.001.393)	(7.777.001.393)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	200.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		77.860.107.862	84.944.387.688
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	70.081.546.041	78.606.796.646
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	30.3	7.778.561.821	6.337.591.042
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.022.391.092.705	8.084.758.788.091

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.376.516.702.552	4.663.239.851.851
310	I. Nợ ngắn hạn		1.634.431.434.306	1.016.696.156.163
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	43.044.716.155	106.738.176.164
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	180.216.206.470	45.533.305.559
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	11.162.411.637	11.584.887.578
314	4. Phải trả người lao động		7.805.905.426	11.162.066.317
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	251.740.374.130	279.822.810.763
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.097.203.262	3.054.760.253
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	111.050.123.435	106.124.944.363
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	986.257.028.450	412.617.739.825
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.057.465.341	40.057.465.341
330	II. Nợ dài hạn		2.742.085.268.246	3.646.543.695.688
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	185.626.996.945	45.332.299.928
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	216.761.821.279	707.026.643.488
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	1.637.906.424.236	2.202.232.713.989
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	22	678.730.953.562	663.650.385.424
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	21.496.550.227	26.739.130.862
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		1.562.521.997	1.562.521.997
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.645.874.390.153	3.421.518.936.240
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	3.645.874.390.153	3.421.518.936.240
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
413	2. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		72.397.227.865	72.397.227.865
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.588.929.869	7.588.929.869
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.130.714.202.679	906.358.748.766
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		664.359.131.766	421.596.122.700
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		466.355.070.913	484.762.626.066
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.022.391.092.705	8.084.758.788.091

Vũ Hoàng Sâm
Người lập

Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

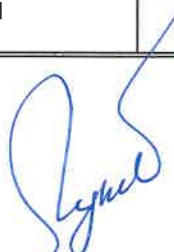
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	168.986.883.578	794.814.636.489
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	168.986.883.578	794.814.636.489
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(89.884.178.934)	(581.468.469.937)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		79.102.704.644	213.346.166.552
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	666.799.226.412	89.184.911.157
22	7. Chi phí tài chính	26	(209.438.757.390)	(90.583.733.502)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(206.510.125.469)	(86.309.689.576)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(2.535.884.675)	(37.732.035.067)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(71.288.936.475)	(62.108.924.823)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		462.638.352.516	112.106.384.317
31	11. Thu nhập khác	28	68.676.488	452.706.087
32	12. Chi phí khác	28	(1.400.542.077)	(10.345.622.061)
40	13. Lỗ khác	28	(1.331.865.589)	(9.892.915.974)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		461.306.486.927	102.213.468.343
51	15. Thu nhập thuế TNDN hiện hành	30.1	(1.634.967.428)	(16.311.597.332)
52	16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.3	6.683.551.414	(1.686.929.480)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		466.355.070.913	84.214.941.531



Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		461.306.486.927	102.213.468.343
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		18.229.860.390	11.955.496.503
03	Các khoản dự phòng		-	1.562.521.997
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(658.794.965.170)	(89.184.411.157)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ)		209.370.410.654	89.645.119.096
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		30.111.792.801	116.192.194.782
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		14.760.510.768	(138.098.089.120)
10	Tăng hàng tồn kho		(279.469.759.357)	(607.739.648.877)
11	Giảm các khoản phải trả		(416.161.253.931)	(686.133.599.187)
12	Giảm chi phí trả trước		4.385.302.458	108.033.715.640
14	Tiền lãi vay đã trả		(64.938.796.129)	(71.938.544.258)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(193.996.649)	(1.497.216.786)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(711.506.200.039)	(1.281.181.187.806)
	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		(6.159.559.144)	(177.072.832.193)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(122.900.000.000)	(404.078.314.451)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		104.710.797.155	94.926.272.874
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(42.319.451.672)	(357.590.120.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		367.500.000.000	98.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		622.389.046.687	4.824.506.287
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		923.220.833.026	(740.490.487.483)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		205.799.368.701	1.592.072.340.589
34	Tiền trả nợ gốc vay		(190.131.597.153)	(223.681.422.347)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(241.999.617.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(226.331.845.452)	1.368.390.918.242
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(14.617.212.465)	(653.280.757.047)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		140.427.642.567	791.760.798.667
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	125.810.430.102	138.480.041.620



Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng




Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 23 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 10 năm 2022.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 258 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 269 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 2023, Công ty có 9 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 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>Công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ quyền 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	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	82,71%	82,71%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản.
4	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản.
5	Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (**)	62,64%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản.
6	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản.
7	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	82,89%	95%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản.
8	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	100%	100%	Thôn 3, Xã Quảng Hùng, Thành phố Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá	Kinh doanh bất động sản.
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (**)	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú

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

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty còn cam kết góp vốn vào công ty con này với giá trị là 4,93 tỷ VND.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 29 tháng 8 năm 2023.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 Chi phí đi vay

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán bất động sản và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ sản xuất kinh doanh.

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

3.11 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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)

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty 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 có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và tạm ứng cổ tức

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

Doanh thu từ tạm ứng cổ tức được ghi nhận khi công ty con/công ty liên kết có đủ lợi nhuận để chia cổ tức và quyết định tạm ứng cổ tức được phê duyệt bởi chủ sở hữu các công ty này.

Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư

Phần chênh lệch giữa giá bán và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.18 Thông tin theo bộ phận

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

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền mặt	382.207.103	2.192.534.819
Tiền gửi ngân hàng	30.969.331.317	66.575.110.868
Các khoản tương đương tiền (*)	94.458.891.682	71.659.996.880
TỔNG CỘNG	125.810.430.102	140.427.642.567

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,8%/năm đến 5,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6%/năm). Trong đó:

- 76,8 tỷ VND tiền gửi là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.
- 15,3 tỷ VND tiền gửi là tiền tạm phong tỏa nhằm sử dụng để chi trả cho Dự án The Terra Bắc Giang theo hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 5 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,1%/năm đến 6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 5,1%/năm đến 6%/năm).

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

6.1 Phải thu khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	13.232.618.557	14.193.408.415
Phải thu từ hoạt động khác	95.207.180.913	85.910.741.761
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	60.879.343.215	55.401.995.645
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	2.820.476.341	1.590.034.857
- Phải thu khách hàng khác	31.507.361.357	28.918.711.259
TỔNG CỘNG	108.439.799.470	100.104.150.176
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	67.444.339.537	59.144.442.185
Phải thu từ các bên khác	40.995.459.933	40.959.707.991
Dài hạn		
Phải thu từ hoạt động khác	16.243.809.054	20.202.866.956
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	16.243.809.054	20.202.866.956
TỔNG CỘNG	16.243.809.054	20.202.866.956
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.718.695.257)	(21.718.695.257)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	25.894.225.898	-
Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất Quận Bình Thủy	2.382.000.000	2.382.000.000
Các nhà cung cấp khác	9.861.075.964	9.099.931.206
TỔNG CỘNG	38.137.301.862	11.481.931.206
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	8.200.000	8.200.000
<i>Trả trước cho các bên khác</i>	38.129.101.862	11.473.731.206
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(999.712.600)	(999.712.600)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu về cho vay các bên khác	754.281.720.000	739.238.720.000
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	314.800.000.000	337.000.000.000
- Ông Nguyễn Hồng Phong	363.525.720.000	270.525.720.000
- Các đối tượng khác	75.956.000.000	131.713.000.000
Phải thu về cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	62.200.000.000	61.600.000.000
TỔNG CỘNG	816.481.720.000	800.838.720.000

Các khoản cho vay tín chấp và có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 sẽ đáo hạn tháng 5 năm 2024, hưởng lãi suất 10%/năm – 13,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Đặc cọc hợp tác đầu tư (*)	250.000.000.000	-	250.000.000.000	-
Tạm ứng để phục vụ phát triển các dự án	92.669.968.478	-	92.365.578.899	-
Lãi cho vay dự thu	76.062.591.342	-	69.505.672.150	-
Ký quỹ thực hiện dự án đầu tư	45.114.591.900	-	45.104.591.900	-
Tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	8.630.092.171	-	9.364.204.304	-
Phải thu khác	5.153.555.051	(1.280.196.400)	39.784.476.555	(1.280.196.400)
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	5.734.732.879	-	1.789.154.796	-
TỔNG CỘNG	483.365.531.821	(1.280.196.400)	507.913.678.604	(1.280.196.400)
Dài hạn				
Lãi cho vay dự thu	28.932.317.632	-	-	-
Phải thu về góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư (**)	15.000.000.000	-	12.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	11.120.958.785	-	11.460.958.785	-
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	594.547.611.665	-	556.585.730.993	-
TỔNG CỘNG	649.600.888.082	-	580.046.689.778	-

(*) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2022/HĐHTĐT/VPI-REQ ký ngày 22 tháng 4 năm 2022 giữa Công ty và Công ty TNHH REQ để 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.

(**) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư ký ngày 26 tháng 5 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Thắng để đảm bảo thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên về hợp tác đầu tư một dự án bất động sản ở tỉnh Quảng Bình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông Hà Nội Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	11.111.191.000	-	11.111.191.000	-
Các đối tượng khác	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
	2.887.413.257	-	2.887.413.257	-
TỔNG CỘNG	23.998.604.257	-	23.998.604.257	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.493.742.834.465	(7.402.705.393)	1.215.988.886.018	(7.402.705.393)
Thành phẩm	5.428.279.997	-	5.428.279.997	-
Công cụ dụng cụ	909.610.334	-	954.813.637	-
Nguyên liệu, vật liệu	173.041.973	-	265.048.966	-
Hàng hóa	330.001.095	-	330.001.095	-
TỔNG CỘNG	1.500.583.767.864	(7.402.705.393)	1.222.967.029.713	(7.402.705.393)

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án The Terra Bắc Giang (i)	1.295.160.245.506	1.191.103.305.896
Dự án Song Khê – Nội Hoàng (ii)	184.973.176.339	-
Các dự án khác	13.609.412.620	24.885.580.122
TỔNG CỘNG	1.493.742.834.465	1.215.988.886.018

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

(ii) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang tại xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

Việc sử dụng hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 1.480 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	125.698.707	166.169.927
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	<u>16.544.648.674</u>	<u>12.364.229.307</u>
TỔNG CỘNG	<u>16.670.347.381</u>	<u>12.530.399.234</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (i)	62.600.896.934	73.714.254.717
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.083.736.158	1.209.536.127
Chi phí trả trước dài hạn khác	<u>6.396.912.949</u>	<u>3.683.005.802</u>
TỔNG CỘNG	<u>70.081.546.041</u>	<u>78.606.796.646</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	494.401.123.038	44.957.808.829	23.139.459.091	3.695.591.243	70.432.544.718	636.626.526.919
- Mua trong kỳ	-	183.172.727	-	164.179.545	-	347.352.272
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	494.401.123.038	45.140.981.556	23.139.459.091	3.859.770.788	70.432.544.718	636.973.879.191
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	4.980.981.818	3.296.316.294	-	8.277.298.112
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	33.424.465.367	6.724.352.596	11.093.038.346	3.348.503.376	11.843.179.562	66.433.539.247
- Khấu hao trong kỳ	5.525.290.716	1.685.381.342	1.570.154.037	61.594.395	3.208.297.617	12.050.718.107
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	38.949.756.083	8.409.733.938	12.663.192.383	3.410.097.771	15.051.477.179	78.484.257.354
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	460.976.657.671	38.233.456.233	12.046.420.745	347.087.867	58.589.365.156	570.192.987.672
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	455.451.366.955	36.731.247.618	10.476.266.708	449.673.017	55.381.067.539	558.489.621.837

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 455 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

*Nhà cửa, vật kiến trúc
và máy móc thiết bị*

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2022 348.433.822.544

Ngày 30 tháng 6 năm 2023 348.433.822.544

Trong đó:

Đã khấu hao hết -

Giá trị khấu hao lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2022 11.455.358.550

- Khấu hao trong kỳ 5.727.679.272

Ngày 30 tháng 6 năm 2023 17.183.037.822

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2022 336.978.463.994

Ngày 30 tháng 6 năm 2023 331.250.784.722

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 62,2 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 37,8 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 9% (2022: 9%) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án khu đô thị mới Văn Phú	9.027.367.710	9.027.367.710	-	-
TỔNG CỘNG	9.027.367.710	9.027.367.710	-	-

15.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
	Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương – thành phố Cần Thơ	307.041.599.160
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	52.862.943.597	52.209.899.794
Các dự án khác	72.237.595.634	81.044.346.315
TỔNG CỘNG	432.142.138.391	439.079.726.667

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	2.035.971.250.000	-	2.035.971.250.000	2.035.971.250.000	-	2.035.971.250.000	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết							
(Thuyết minh số 16.2)	837.614.660.272	(7.777.001.393)	829.837.658.879	1.162.117.089.272	(7.777.001.393)	1.154.340.087.879	
Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	-	41.300.000.000	-	41.300.000.000	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	200.000.000	-	200.000.000	
TỔNG CỘNG	2.873.585.910.272	(7.777.001.393)	2.865.808.908.879	3.239.588.339.272	(7.777.001.393)	3.231.811.337.879	

16.1 Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	(i)	100%	100%	(i)	100%	100%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	(i)	100%	100%	(i)	100%	100%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	(i)	100%	100%	(i)	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	(i)	82,71%	82,71%	(i)	82,71%	82,71%
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	(i)	62%	62%	(i)	62%	62%
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	(i)	60%	60%	(i)	60%	60%
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	(i)	62,64%	70%	(i)	62,64%	70%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	(i)	100%	100%	(i)	100%	100%
TỔNG CỘNG	2.035.971.250.000			2.035.971.250.000		

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
			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
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 Đường 31 A, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Phú Chân, Thành phố Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Số 90 Đường Phan Trung, KP 7, Phường Tân Tiến, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00
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	51,01	50,27
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
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	(*)	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ (i)	Số 9C, Đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	-	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	10,00	10,00

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có cam kết góp vốn vào công ty liên kết này với tổng số tiền là 72 tỷ VND.

(**) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết trong công ty liên kết này khác nhau do Công ty có ảnh hưởng đáng kể đến công ty liên kết này gián tiếp thông qua một công ty con khác.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ (i)	-	-	367.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	-	278.006.400.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	187.500.000.000	(2.281.431.424)	187.500.000.000	(2.281.431.424)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	163.786.400.000	-	163.786.400.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	75.000.000.000	(528.367.960)	75.000.000.000	(528.367.960)
Công ty TNHH BT Hà Đông (ii)	58.244.357.097	-	56.546.786.097	-
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(4.967.202.009)	33.777.503.175	(4.967.202.009)
Công ty TNHH An Biên Golf and Resort	41.300.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	837.614.660.272	(7.777.001.393)	1.162.117.089.272	(7.777.001.393)

(i) Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng 49% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ cho Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình, một công ty con với giá phí là 367,5 tỷ;

(ii) Trong 6 tháng đầu năm 2023, Công ty đã góp thêm 1,7 tỷ VND vào Công ty TNHH BT Hà Đông;

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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

Đơn vị tính: VND

Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	8.400.601.067	39.368.927.378
Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	5.432.357.344	9.196.945.532
Công ty Cổ phần Đầu tư CIC	6.241.935.411	6.241.935.411
Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	-	1.607.202.734
Các nhà cung cấp khác	22.969.822.333	50.323.165.109
TỔNG CỘNG	43.044.716.155	106.738.176.164
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>1.042.775.688</i>	<i>4.238.595.783</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>42.001.940.467</i>	<i>102.499.580.381</i>

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án The Terra An Hưng	1.625.317.182	1.633.886.703
Dự án The Terra Bắc Giang	177.222.849.416	41.815.164.150
Ứng trước cho các dịch vụ khác	1.368.039.872	2.084.254.706
TỔNG CỘNG	180.216.206.470	45.533.305.559

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	10.717.078.544	12.309.704.487	(12.858.930.814)	10.167.852.217
Thuế thu nhập cá nhân	867.809.034	16.136.460.448	(16.009.710.062)	994.559.420
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	193.996.649	(193.996.649)	-
Tiền đầu giá đất	-	183.100.000.000	(183.100.000.000)	-
Các loại thuế khác	-	1.952.217.882	(1.952.217.882)	-
TỔNG CỘNG	11.584.887.578	213.692.379.466	(214.114.855.407)	11.162.411.637
	Số đầu kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số đã bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	4.139.535.688	9.821.825.312	(13.880.102.656)	81.258.344
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.950.520.398	-	(1.440.970.779)	7.509.549.619
TỔNG CỘNG	13.090.056.086	9.821.825.312	(15.321.073.435)	7.590.807.963

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án The Terra An Hưng	108.682.097.144	111.532.000.434
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	-	99.950.641.403
Chi phí lãi vay phải trả	125.779.058.623	58.715.361.421
Chi phí phải trả khác	17.279.218.363	9.624.807.505
TỔNG CỘNG	<u>251.740.374.130</u>	<u>279.822.810.763</u>
<i>Trong đó:</i>		
- Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	5.892.469.179	1.979.679.452
- Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên khác	245.847.904.951	277.843.131.311
Dài hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	99.950.641.403	-
Chi phí lãi vay phải trả	85.676.355.542	45.332.299.928
TỔNG CỘNG	<u>185.626.996.945</u>	<u>45.332.299.928</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì khối sàn thương mại dịch vụ và căn hộ cao tầng các dự án	76.741.084.619	74.237.636.534
Nhận đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	4.879.300.000	4.828.320.000
Nhận ký quỹ, ký cược	10.744.301.800	4.699.022.023
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.989.136.995	13.681.665.785
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	8.696.300.021	8.678.300.021
TỔNG CỘNG	<u>111.050.123.435</u>	<u>106.124.944.363</u>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương	-	384.000.000.000
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (i)	211.286.389.961	311.713.392.938
Nhận ký quỹ, ký cược	4.178.141.318	10.015.960.550
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.297.290.000	1.297.290.000
TỔNG CỘNG	<u>216.761.821.279</u>	<u>707.026.643.488</u>

(i) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu bao gồm:

- Khoản nhận đặt cọc với số tiền là 45,29 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 The Terra Bắc Giang.
- Các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 156 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2023		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 ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	115.950.082.005	115.950.082.005	83.122.368.701	(52.883.351.953)	146.189.098.753	146.189.098.753	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	28.900.000.000	28.900.000.000	-	-	28.900.000.000	28.900.000.000	
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.4)	-	-	401.247.614.057	-	401.247.614.057	401.247.614.057	
Vay ngắn hạn dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	182.767.657.820	182.767.657.820	207.302.657.820	-	390.070.315.640	390.070.315.640	
Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 31)	85.000.000.000	85.000.000.000	-	(65.150.000.000)	19.850.000.000	19.850.000.000	
	412.617.739.825	412.617.739.825	691.672.640.578	(118.033.351.953)	986.257.028.450	986.257.028.450	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	987.551.553.534	987.551.553.534	122.677.000.000	(262.300.903.020)	847.927.650.514	847.927.650.514	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	550.000.000.000	550.000.000.000	-	-	550.000.000.000	550.000.000.000	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.4)	664.681.160.455	664.681.160.455	2.645.227.324	(427.347.614.057)	239.978.773.722	239.978.773.722	
	2.202.232.713.989	2.202.232.713.989	125.322.227.324	(689.648.517.077)	1.637.906.424.236	1.637.906.424.236	
TỔNG CỘNG	2.614.850.453.814	2.614.850.453.814	816.994.867.902	(807.681.869.030)	2.624.163.452.686	2.624.163.452.686	

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%) / năm	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	146.189.098.753	Kỳ hạn trả gốc theo từng khế ước dao động từ 6 đến 12 tháng. Các khế ước đáo hạn tháng 6 năm 2024. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,2% - 8,5%	(i)	

TỔNG CỘNG

146.189.098.753

(i) Khoản vay được thế chấp bằng:

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	384.250.334.875	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 4 năm 2036. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	9% - 12,5%	(ii)	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	731.070.631.279	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 3 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng.	13,6% - 14,3%	(iii)	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	122.677.000.000	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 3 năm 2026. Lãi được thanh toán hàng tháng.	13,4%	(iv)	

TỔNG CỘNG

1.237.997.966.154

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả 390.070.315.640
- Vay dài hạn 847.927.650.514

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

(ii) 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 G2-B6 thuộc dự án Khu hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Hà Nội;
- Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là Khu dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tại tòa CT9 thuộc Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Quyền tài sản của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho thuê tòa 1 và khoán thu tòa 2 dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây;
- Quyền sở hữu 6.400.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba; và
- Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu du lịch căn hộ khách sạn Hồ Tây.

(iii) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền tài sản thuộc Công ty liên quan đến Dự án The Terra Bắc Giang.

(iv) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang;
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang;
- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán, cho thuê dài hạn tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang (Quyền phải thu).

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.3 Vay từ các đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay từ đối tượng khác được trình bày như sau:

Ngán hạn	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	28.900.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2023.	9,3%	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	28.900.000.000			
Dài hạn				
Công ty Thương mại Đầu tư Xây dựng Thành Lợi - TNHH	550.000.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 9 năm 2024.	8,5%	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	550.000.000.000			

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.4 Trái phiếu phát hành

Bên tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất trong kỳ (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	239.978.773.722	Gốc trái phiếu được đáo hạn vào tháng 4 năm 2025. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát sinh.	10,5%	12.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	223.596.167.887	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%	(v)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	177.651.446.170	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%	15.125.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.

TỔNG CỘNG

641.226.387.779

Trong đó:

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả 401.247.614.057
- Trái phiếu dài hạn 239.978.773.722

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

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

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

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

Trái phiếu chuyển đổi được đảm bảo bằng 27.255.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	690.000.000.000	690.000.000.000
Chi phí phát hành	(1.302.228.818)	(1.302.228.818)
Cấu phần vốn chủ sở hữu	(90.496.534.831)	(90.496.534.831)
Cấu phần nợ gốc ghi nhận ban đầu	598.201.236.351	598.201.236.351
Cộng: Giá trị lũy kế phần giá trị chiết khấu		
Số đầu kỳ	65.449.149.073	4.322.935.910
Lãi vay nhập gốc	-	34.500.000.000
Số phân bổ trong kỳ	15.080.568.138	26.626.213.163
Số cuối kỳ	80.529.717.211	65.449.149.073
Cấu phần nợ gốc tại ngày cuối kỳ	678.730.953.562	663.650.385.424

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
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	654.342.413.382	2.967.603.537.822
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	84.214.941.531	84.214.941.531
- Giảm khác	-	-	-	-	(12.747.920.682)	(12.747.920.682)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	2.199.997.800.000	90.496.534.831	15.177.859.740	7.588.929.869	725.809.434.231	3.039.070.558.671

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Ngày 31 tháng 12 năm 2022	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	906.358.748.766	3.421.518.936.240
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	466.355.070.913	466.355.070.913
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	-	(241.999.617.000)	(241.999.617.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.130.714.202.679	3.645.874.390.153

(i) Ngày 6 tháng 2 năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết 0602/NQ-HĐQT về việc chi trả tạm ứng cổ tức năm 2022 bằng tiền mặt với tỷ lệ tạm ứng cổ tức cho các cổ đông hiện hữu là 10% (1 cổ phần được nhận 1.000 VND). Việc chi trả tạm ứng cổ tức nêu trên đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty chấp thuận theo Nghị quyết số 2604/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp từ cổ đông	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
TỔNG CỘNG	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	2.419.996.170.000	2.199.997.800.000
Số cuối kỳ	2.419.996.170.000	2.199.997.800.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả trong kỳ	-	219.999.780.000
Cổ tức đã chia	241.999.617.000	-

23.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục chi trả trong kỳ		
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
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2022 (1.000 VND/cổ phiếu)	241.999.617.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.5 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (Cổ phiếu)	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Cổ phiếu)
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	241.999.617	241.999.617
Cổ phiếu phổ thông	241.999.617	241.999.617
Cổ phiếu đang lưu hành	241.999.617	241.999.617
Cổ phiếu phổ thông	241.999.617	241.999.617

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 30 tháng 6 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu).

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tổng doanh thu	168.986.883.578	794.814.636.489
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	645.905.011.778
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú và các dịch vụ liên quan	83.890.482.861	70.602.417.267
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	85.096.400.717	78.307.207.444
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	168.986.883.578	794.814.636.489
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	-	645.905.011.778
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ lưu trú	83.890.482.861	70.602.417.267
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	85.096.400.717	78.307.207.444
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	102.860.695.902	773.501.936.066
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	66.126.187.676	21.312.700.423

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 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 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lợi nhuận được chia (i)	620.291.015.108	40.000.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	46.508.211.304	18.624.411.157
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư dài hạn	-	30.560.000.000
Khác	-	500.000
TỔNG CỘNG	<u>666.799.226.412</u>	<u>89.184.911.157</u>

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

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	-	463.212.675.432
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú và các dịch vụ liên quan	45.849.027.289	42.514.857.407
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	44.035.151.645	75.740.937.098
TỔNG CỘNG	<u>89.884.178.934</u>	<u>581.468.469.937</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	206.510.125.469	86.309.689.576
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.860.285.185	3.335.429.520
Chi phí tài chính khác	68.346.736	938.614.406
TỔNG CỘNG	<u>209.438.757.390</u>	<u>90.583.733.502</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí bán hàng		
Chi phí lương nhân viên bán hàng	1.565.309.789	1.804.973.531
Chi phí hoa hồng môi giới	-	27.742.065.216
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	454.796.753	3.555.212.710
Chi phí khác	515.778.133	4.629.783.610
TỔNG CỘNG	2.535.884.675	37.732.035.067
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	19.572.088.423	15.729.609.087
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.904.077.134	6.530.925.892
Chi phí khấu hao tài sản cố định	598.415.447	1.624.352.836
Chi phí quản lý khách sạn	2.721.586.736	2.370.076.199
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.229.130.737	24.979.913.082
Chi phí bằng tiền khác	18.263.637.998	10.874.047.727
TỔNG CỘNG	71.288.936.475	62.108.924.823

28. THU NHẬP KHÁC, CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thu nhập khác	68.676.488	452.706.087
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	50.434.031	452.706.087
Thu nhập khác	18.242.457	-
Chi phí khác	1.400.542.077	10.345.622.061
Chi phí tài trợ, ủng hộ	70.000.000	10.050.000.000
Chi phí khác	1.330.542.077	295.622.061
LỖ KHÁC	(1.331.865.589)	(9.892.915.974)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. 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 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	270.181.360.908	1.091.518.346.142
Chi phí nhân công	42.611.633.784	36.008.177.573
Chi phí khấu hao	18.229.860.390	11.955.496.503
Chi phí dịch vụ mua ngoài	96.329.171.141	148.064.696.418
Chi phí khác	23.138.290.018	31.553.432.783
TỔNG CỘNG	<u>450.490.316.241</u>	<u>1.319.100.149.419</u>

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.634.967.428	16.311.597.332
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(6.683.551.414)</u>	<u>1.686.929.480</u>
TỔNG CỘNG	<u>(5.048.583.986)</u>	<u>17.998.526.812</u>

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>461.306.486.927</u>	<u>102.213.468.343</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	92.261.297.385	20.442.693.669
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	26.135.236.884	3.098.191.057
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(124.058.203.022)	(8.000.000.000)
Trích lập dự phòng	-	312.504.399
Các khoản điều chỉnh khác	613.084.767	2.145.137.687
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN	<u>(5.048.583.986)</u>	<u>17.998.526.812</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	1.890.561.821	449.591.042	1.440.970.779	-
Chi phí tư vấn	5.888.000.000	5.888.000.000	-	-
	7.778.561.821	6.337.591.042		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(12.458.943.475)	(14.728.422.054)	2.269.478.579	(1.686.929.480)
Chi phí lãi trái phiếu chuyển đổi	(9.037.606.752)	(12.010.708.808)	2.973.102.056	-
	(21.496.550.227)	(26.739.130.862)		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	(13.717.988.406)	(20.401.539.820)		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			6.683.551.414	(1.686.929.480)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ 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 có các khoản lỗ lũy kế phát sinh từ các hoạt động khác với tổng giá trị là 173.634.118.445 VND (31 tháng 12 năm 2022: 42.957.934.025 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2023</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2023</i>
2021	2026	10.587.131.260	-	-	10.587.131.260
2022 (*) Sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (*)	2027	32.370.802.765	-	-	32.370.802.765
	2028	130.676.184.420	-	-	130.676.184.420
TỔNG CỘNG		173.634.118.445	-	-	173.634.118.445

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 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	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Cho vay	9.600.000.000	32.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	-	79.000.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.118.583.167	2.814.933.881
		Lãi cho vay	116.164.383	887.671.233
		Lợi nhuận được chia	40.000.000.000	-
		Đi vay	-	5.000.000.000
		Trả nợ gốc vay	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	468.493.489	478.746.155
		Mua cổ phần bổ sung	-	45.000.000.000
		Đi vay	-	28.000.000.000
		Trả nợ gốc vay	-	10.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	525.420.927	-
		Doanh thu từ cho vay	3.521.317.809	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	296.569.854	-
		Mua dịch vụ	718.563.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	330.176.000	328.758.182
		Mua dịch vụ	1.224.353.947	5.681.709.210
		Nhận cổ tức	1.791.015.108	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết	Góp vốn	1.697.571.000	1.383.900.000
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư Mua cổ phần bổ sung	37.621.880.672 -	53.206.220.000 198.000.000.000
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lợi nhuận được chia Lãi cho vay Góp vốn Chi phí lãi đi vay	- 308.095.891 - 4.022.089.727	40.000.000.000 - 8.000.000.000 -
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ Nhận cổ tức	63.386.944.239 578.500.000.000	17.086.115.590 -

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

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

Ngoại trừ các khoản đi vay có lãi suất và một số khoản phải thu khác có tài sản đảm bảo, số dư các khoản phải thu, phải trả khác các bên liên quan tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 2023, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	60.879.343.215	55.401.995.645
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2.820.476.341	1.590.034.857
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.287.919.601	924.726.001
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.213.992.520	698.649.682
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	806.712.020	419.367.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	435.895.840	109.669.000
TỔNG CỘNG			67.444.339.537	59.144.442.185
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Tạm ứng theo hợp đồng tư vấn	8.200.000	8.200.000
TỔNG CỘNG			8.200.000	8.200.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	52.600.000.000	52.600.000.000
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Phải thu về cho vay	-	9.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	9.600.000.000	-
TỔNG CỘNG			62.200.000.000	61.600.000.000
(*) Các khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất từ 10%/năm – 13,5%/năm và đáo hạn vào tháng 11 năm 2023 và tháng 5 năm 2024.				
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công Ty TNHH MTV Đầu Tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	125.205.479	9.041.096
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	460.849.316	152.753.425
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	5.148.678.084	1.627.360.275
TỔNG CỘNG			5.734.732.879	1.789.154.796

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư (i)	352.617.690.000	352.617.690.000
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	141.589.921.665	103.968.040.993
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư (iii)	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên HĐQT	Góp vốn hợp tác đầu tư	340.000.000	-
TỔNG CỘNG			594.547.611.665	556.585.730.993

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Nhận cung cấp dịch vụ	252.356.388	4.238.595.783
Công ty cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú	Công ty con	Nhận cung cấp dịch vụ	790.419.300	-
TỔNG CỘNG			1.042.775.688	4.238.595.783
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Lãi vay phải trả	755.516.438	864.816.438
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Lãi vay phải trả	161.232.877	161.232.877
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lãi vay phải trả	4.975.719.864	953.630.137
TỔNG CỘNG			5.892.469.179	1.979.679.452
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		Phải trả thù lao	234.000.000	216.000.000
TỔNG CỘNG			8.696.300.021	8.678.300.021
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
TỔNG CỘNG			1.297.290.000	1.297.290.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình (*)	Công ty con	Vay ngắn hạn	19.850.000.000	85.000.000.000
TỔNG CỘNG			19.850.000.000	85.000.000.000

(*) Khoản đi vay tín chấp với lãi suất 10,5%/năm, gốc và lãi đáo hạn vào tháng 11 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	1.273.332.000	1.276.332.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Chủ tịch HĐQT	301.440.001	422.880.000
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc	874.957.560	837.957.560
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT từ ngày 28 tháng 07 năm 2023/Phó Tổng Giám đốc đến ngày 4 tháng 1 năm 2023	1.050.000.000	894.663.650
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	155.130.000	140.568.000
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 3 tháng 4 năm 2023	501.731.192	850.996.380
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	662.077.430	20.000.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 4 tháng 1 năm 2023	810.000.000	-
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 3 tháng 4 năm 2023	405.000.000	-
TỔNG CỘNG		6.233.668.183	4.643.397.590

32. THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

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

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

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Dịch vụ lưu trú ngắn ngày</i>	<i>Các hoạt động khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày				
Doanh thu thuần	-	83.890.482.861	85.096.400.717	168.986.883.578
Kết quả				
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	-	13.319.406.096	(8.041.522.602)	5.277.883.494
Thu nhập không phân bổ (*)				456.028.603.433
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế				461.306.486.927
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				5.048.583.986
Lợi nhuận thuần sau thuế				466.355.070.913
Tài sản và công nợ				
<i>Tài sản bộ phận</i>	<i>2.944.457.627.759</i>	<i>622.982.464.712</i>	<i>415.447.128.950</i>	<i>3.982.887.221.421</i>
<i>Tài sản không phân bổ (**)</i>				<i>4.039.503.871.284</i>
Tổng tài sản				8.022.391.092.705
<i>Công nợ bộ phận</i>	<i>719.747.242.792</i>	<i>28.993.888.581</i>	<i>4.644.808.136</i>	<i>753.385.939.509</i>
<i>Công nợ không phân bổ (***)</i>				<i>3.623.130.763.043</i>
Tổng công nợ				4.376.516.702.552
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022				
Doanh thu thuần	645.905.011.778	70.602.417.267	78.307.207.444	794.814.636.489
Kết quả				
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	123.041.738.348	(12.102.802.032)	2.566.270.346	113.505.206.662
Thu nhập không phân bổ (*)				(11.291.738.319)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế				102.213.468.343
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(17.998.526.812)
Lợi nhuận thuần sau thuế				84.214.941.531
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Tài sản và công nợ				
<i>Tài sản bộ phận</i>	<i>2.360.910.113.667</i>	<i>646.050.182.657</i>	<i>404.108.072.286</i>	<i>3.411.068.368.610</i>
<i>Tài sản không phân bổ (**)</i>				<i>4.673.690.419.481</i>
Tổng tài sản				8.084.758.788.091
<i>Công nợ bộ phận</i>	<i>1.031.273.564.159</i>	<i>31.332.825.486</i>	<i>10.828.627.323</i>	<i>1.073.435.016.968</i>
<i>Công nợ không phân bổ (***)</i>				<i>3.589.804.834.883</i>
Tổng công nợ				4.663.239.851.851

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT

Các cam kết về xây dựng khác

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ký ngày 25 tháng 11 năm 2016 giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 290 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 và cam kết thuê văn phòng với Công ty Cổ phần Đầu tư Vinamotor, thời hạn từ ngày 1 tháng 9 năm 2022 đến ngày 31 tháng 8 năm 2023. Chi tiết khoản phải trả theo cam kết thuê hoạt động này như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dưới 1 năm	8.100.553.936	6.786.924.160
Từ 1 - 5 năm	29.042.215.744	27.147.696.640
Trên 5 năm	495.664.025.059	478.257.397.442
TỔNG CỘNG	<u>532.806.794.739</u>	<u>512.192.018.242</u>

Cam kết về đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dưới 1 năm	2.702.088.688	2.226.008.688
Từ 1 - 5 năm	7.585.591.112	7.865.856.552
Trên 5 năm	4.612.140.000	5.444.878.904
TỔNG CỘNG	<u>14.899.819.800</u>	<u>15.536.744.144</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết đầu tư góp vốn

Công ty có cam kết góp vốn tại một số công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.2. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 76,93 tỷ VND.

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

Tại ngày 27 tháng 7 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng phần vốn điều lệ với giá trị 41,3 tỷ VND, tương đương với 10% vốn điều lệ của Công ty TNHH An Biên Golf and Resort cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn, công ty con của Công ty với giá chuyển nhượng là 41,3 tỷ VND.

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



Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023