

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 2024



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 2024



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 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	13 - 63

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 Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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 25 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 16 tháng 08 năm 2024.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Chủ tịch
Ông Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Thái Sơn	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
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	bổ nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2024
Ông Triệu Hữu Đại	Tổng giám đốc	bổ nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2024

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 2024 theo Giấy Ủy quyền của Công ty số 37/GUQ-VPI ngày 3 tháng 6 năm 2024.

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 2024.

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 2024, 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 do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng 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 2024 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 26 tháng 8 năm 2024.

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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

Số tham chiếu: 12301309/E-68442442

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 26 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 63, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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.

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 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 2024, 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 26 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.409.972.314.332	3.746.767.157.447
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	286.879.539.783	135.495.634.558
111	1. Tiền		227.977.564.745	44.553.452.041
112	2. Các khoản tương đương tiền		58.901.975.038	90.942.182.517
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	103.055.000	103.055.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		103.055.000	103.055.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.181.021.585.688	1.714.083.411.877
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	6.1	110.091.262.719	79.386.733.794
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	10.026.925.669	12.459.563.511
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	561.083.456.121	1.123.123.456.121
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	523.818.545.436	523.112.262.708
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	1.923.414.384.215	1.867.199.130.973
141	1. Hàng tồn kho		1.930.817.089.608	1.874.601.836.366
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.402.705.393)	(7.402.705.393)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		18.553.749.646	29.885.925.039
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	4.825.738.089	3.552.510.769
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	12.233.639.436	16.942.893.872
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	1.494.372.121	9.390.520.398

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.376.776.257.326	5.135.125.617.297
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		708.756.978.473	656.145.139.536
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	8.017.615.873	11.976.673.775
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	700.739.362.600	644.168.465.761
220	II. Tài sản cố định		541.767.971.406	552.997.373.240
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	536.131.201.226	548.241.972.729
222	Nguyên giá		638.907.731.516	638.907.731.516
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(102.776.530.290)	(90.665.758.787)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	5.636.770.180	4.755.400.511
228	Nguyên giá		9.444.252.682	7.866.152.682
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.807.482.502)	(3.110.752.171)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	321.804.470.414	327.568.132.580
231	1. Nguyên giá		350.478.849.678	350.478.849.678
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(28.674.379.264)	(22.910.717.098)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		443.641.710.465	443.715.329.792
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	15.528.910.937	15.232.610.937
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	428.112.799.528	428.482.718.855
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	3.289.758.908.879	3.085.758.908.879
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	2.241.271.250.000	2.037.271.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.2	1.056.264.660.272	1.056.264.660.272
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.2	(7.777.001.393)	(7.777.001.393)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		71.046.217.689	68.940.733.270
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	48.087.189.025	58.847.521.773
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	22.959.028.664	10.093.211.497
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.786.748.571.658	8.881.892.774.744

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.791.694.836.111	5.095.267.434.863
310	I. Nợ ngắn hạn		2.651.294.569.191	3.267.254.573.243
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	76.300.386.543	73.551.017.545
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	237.372.907.969	964.306.409.653
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	1.698.549.082	1.143.477.543
314	4. Phải trả người lao động		6.792.406.118	8.036.861.322
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	152.293.331.537	79.499.539.683
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.489.488.247	4.329.307.151
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	146.832.217.717	109.692.306.278
320	8. Vay ngắn hạn	22	1.986.457.816.637	1.986.638.188.727
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.057.465.341	40.057.465.341
330	II. Nợ dài hạn		2.140.400.266.920	1.828.012.861.620
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	166.828.068.740	172.214.540.807
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	175.560.949.882	173.387.084.882
338	3. Vay dài hạn	22	1.786.014.958.847	1.464.738.256.446
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	10.440.767.454	16.110.457.488
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.555.521.997	1.562.521.997

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.995.053.735.547	3.786.625.339.881
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	3.995.053.735.547	3.786.625.339.881
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	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		72.397.227.865	72.397.227.865
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.588.929.869	7.588.929.869
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.479.893.548.073	1.271.465.152.407
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.271.465.152.407	664.359.131.766
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		208.428.395.666	607.106.020.641
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.786.748.571.658	8.881.892.774.744



Nguyễn Văn Nam
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

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 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	267.793.054.022	168.986.883.578
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	267.793.054.022	168.986.883.578
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(211.381.830.000)	(89.884.178.934)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		56.411.224.022	79.102.704.644
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	340.663.492.743	666.799.226.412
22	7. Chi phí tài chính	26	(134.790.300.535)	(209.438.757.390)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(131.444.778.910)	(206.510.125.469)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(1.532.507.246)	(2.535.884.675)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(42.085.681.096)	(71.288.936.475)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		218.666.227.888	462.638.352.516
31	11. Thu nhập khác		943.009.934	68.676.488
32	12. Chi phí khác		(2.632.754.580)	(1.400.542.077)
40	13. Lỗ khác		(1.689.744.646)	(1.331.865.589)
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		216.976.483.242	461.306.486.927
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(27.083.594.777)	(1.634.967.428)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.1	18.535.507.201	6.683.551.414
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		208.428.395.666	466.355.070.913

Nguyễn Văn Nam
Người lập

Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng

Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		216.976.483.242	461.306.486.927
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		18.571.164.000	18.229.860.390
03	Các khoản dự phòng		(7.000.000)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(340.663.492.743)	(658.794.965.170)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ)	26	134.720.845.990	209.370.410.654
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		29.598.000.489	30.111.792.801
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(27.804.698.876)	14.760.510.768
10	Tăng hàng tồn kho		(56.511.553.242)	(279.469.759.357)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		87.600.030.822	(416.161.253.931)
12	Giảm chi phí trả trước		9.487.105.428	4.385.302.458
14	Tiền lãi vay đã trả		(120.501.862.327)	(64.938.796.129)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(18.984.919.446)	(193.996.649)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(97.117.897.152)	(711.506.200.039)
	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		(1.450.928.673)	(6.159.559.144)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(382.900.000.000)	(122.900.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		944.940.000.000	104.710.797.155
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(664.650.000.000)	(42.319.451.672)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		50.000.000.000	367.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.237.433.307	622.389.046.687
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(51.823.495.366)	923.220.833.026

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 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền thu từ đi vay		1.093.871.886.880	205.799.368.701
36	Tiền trả nợ gốc vay		(793.546.589.137)	(190.131.597.153)
	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(241.999.617.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		300.325.297.743	(226.331.845.452)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		151.383.905.225	(14.617.212.465)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		135.495.634.558	140.427.642.567
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	286.879.539.783	125.810.430.102

Nguyễn Văn Nam
Người lập

Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 25 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 16 tháng 08 năm 2024.

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 kinh doanh 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 kinh doanh 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 2024 là 265 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 260 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024, Công ty có 8 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	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 Đình 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, đầu tư 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 (*)	93,69%	98,16%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú

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

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty còn cam kết góp vốn vào công ty con này với giá trị là 3,63 tỷ VND.

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên kết, liên doanh như được trình bày tại *Thuyết minh số 17.2*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17.1. 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 do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng 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 2024 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 26 tháng 8 năm 2024.

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 nêu trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, 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 2024 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.

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ cuối kỳ với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê 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 hóa 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.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán 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 2024 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 tài khoản 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 suốt 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 khấu hao 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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.

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 các chi phí trả trước ngắn hạn 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*

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.

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 (tiếp theo)

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.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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 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 2024 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 2024 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, thường là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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 2024 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 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;
- Đối với 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, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính 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 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 2024 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.

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 cấu 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 ba bộ phận kinh doanh sau:

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

Công ty trình bày thông tin theo bộ phận tại Thuyết minh số 31.

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 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	528.086.770	3.737.954.413
Tiền gửi ngân hàng (*)	227.449.477.975	40.087.351.693
Tiền đang chuyển	-	728.145.935
Các khoản tương đương tiền (**)	58.901.975.038	90.942.182.517
TỔNG CỘNG	286.879.539.783	135.495.634.558

(*) Trong đó bao gồm:

- 5,8 tỷ VND tiền gửi ngân hàng là tiền chuyên dùng để chi trả cho Dự án The Terra Bắc Giang tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.
- 38 tỷ VND tiền gửi ngân hàng là tiền nhận đặt cọc chuyển nhượng một phần Dự án The Terra Bắc Giang được phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

(**) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,3%/năm đến 2,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1,6%/năm đến 4%/năm). Đây 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 giao cho Ban Quản trị tòa nhà.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,8%/năm đến 5,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,4%/năm đến 5,2%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (*)	15.979.582.756	11.627.039.257
Phải thu từ hoạt động khác	94.111.679.963	67.759.694.537
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	58.205.334.878	33.380.799.051
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	11.942.793.450	7.983.735.548
- Phải thu khách hàng khác	23.963.551.635	26.395.159.938
TỔNG CỘNG	110.091.262.719	79.386.733.794
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan</i>		
<i>(Thuyết minh số 30)</i>	10.170.718.549	42.257.720.580
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	99.920.544.170	37.129.013.214
Dài hạn		
Phải thu từ hoạt động khác	8.017.615.873	11.976.673.775
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	8.017.615.873	11.976.673.775
TỔNG CỘNG	8.017.615.873	11.976.673.775
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.718.695.257)	(21.718.695.257)
(*) Các khoản phải thu với tổng giá trị 4,3 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại <i>Thuyết minh số 22</i> .		

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất Quận Bình Thủy	2.382.000.000	2.382.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Long Nguyên	1.644.800.000	1.644.800.000
Công ty Cổ phần Quản lý công trình Đô thị Bắc Giang	1.280.000.000	1.280.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	-	1.638.552.394
Các nhà cung cấp khác	4.720.125.669	5.514.211.117
TỔNG CỘNG	10.026.925.669	12.459.563.511
Dự phòng trả trước khó đòi	(999.712.600)	(999.712.600)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu về cho vay các bên khác (*)	409.068.456.121	597.523.456.121
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	244.350.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	106.881.000.000	410.602.000.000
- Ông Nguyễn Hồng Phong	6.045.720.000	146.395.720.000
- Các đối tượng khác	51.791.736.121	40.525.736.121
Phải thu về cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	152.015.000.000	525.600.000.000
TỔNG CỘNG	561.083.456.121	1.123.123.456.121

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản phải thu về cho vay các bên khác bao gồm các khoản cho vay có tài sản đảm bảo, đáo hạn từ tháng 12 năm 2024 đến tháng 1 năm 2025 và hưởng lãi suất từ 10%/năm – 12%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 10%/năm – 12%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Đặt cọc hợp tác đầu tư (*)	250.000.000.000	-	250.000.000.000	-
Lãi cho vay dự thu	133.391.359.234	-	103.281.272.295	-
Tạm ứng để phục vụ phát triển các dự án (**)	104.785.302.961	-	98.337.533.978	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	90.500.000	-	45.114.591.900	-
Tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	-	-	8.630.092.171	-
Phải thu khác	8.319.044.057	(1.280.196.400)	8.365.692.909	(1.280.196.400)
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	27.232.339.184	-	9.383.079.455	-
TỔNG CỘNG	523.818.545.436	(1.280.196.400)	523.112.262.708	(1.280.196.400)
Dài hạn				
Ký quỹ, ký cược dài hạn	45.024.091.900	-	-	-
Lãi cho vay dự thu	23.610.216.864	-	26.343.504.096	-
Đặt cọc hợp tác đầu tư (***)	20.340.000.000	-	16.340.000.000	-
Tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	8.630.092.171	-	-	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	603.134.961.665	-	601.484.961.665	-
TỔNG CỘNG	700.739.362.600	-	644.168.465.761	-

(*) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm khoản đặt cọc góp vốn theo một hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty TNHH REQ để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tại tỉnh Bắc Ninh.

(**) Các khoản tạm ứng cho các cá nhân để phục vụ mục đích thực hiện các dự án bất động sản của Công ty. Một số khoản có tài sản đảm bảo.

(***) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu là khoản đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư với giá trị 20 tỷ VND theo một hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Thắng để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tại tỉnh Quảng Bình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	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	11.111.191.000	-	11.111.191.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Các đối tượng khác	2.887.413.257	-	2.887.413.257	-
TỔNG CỘNG	23.998.604.257	-	23.998.604.257	-

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.734.617.354.918	(7.402.705.393)	1.862.371.265.403	(7.402.705.393)
Thành phẩm (**)	183.628.886.225	-	-	-
Hàng hóa	11.171.602.952	-	11.130.322.952	-
Công cụ dụng cụ	1.202.285.925	-	820.152.483	-
Nguyên liệu, vật liệu	196.959.588	-	280.095.528	-
TỔNG CỘNG	1.930.817.089.608	(7.402.705.393)	1.874.601.836.366	(7.402.705.393)

(*) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm giá trị đầu tư cho các dự án:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án The Terra Bắc Giang	1.513.948.299.314	1.477.500.952.629
Dự án Song Khê – Nội Hoàng	213.264.886.211	201.796.957.782
Dự án Vlasta Sầm Sơn	-	175.669.185.599
Các dự án khác	7.404.169.393	7.404.169.393
TỔNG CỘNG	1.734.617.354.918	1.862.371.265.403

(**) Thành phẩm bất động sản là các căn nhà vườn, biệt thự và liền kề tại Dự án Khu biệt thự Hùng Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Công ty đã sử dụng hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 1.900 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại *Thuyết minh số 22*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Chi phí tư vấn	1.838.795.000	242.350.000
Chi phí truyền thông quảng cáo	720.954.666	414.991.446
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	100.556.106	108.301.444
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.165.432.317	2.786.867.879
TỔNG CỘNG	4.825.738.089	3.552.510.769
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (i)	40.718.065.823	51.598.490.592
Chi phí hoa hồng môi giới	1.194.316.597	1.303.197.070
Chi phí cải tạo sửa chữa văn phòng	1.154.118.232	951.061.149
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	814.774.928	942.269.164
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.205.913.445	4.052.503.798
TỔNG CỘNG	48.087.189.025	58.847.521.773

- (i) Một số công cụ, dụng cụ tại Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại *Thuyết minh số 22*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	494.401.123.038	46.834.308.365	23.139.459.091	3.859.770.788	70.673.070.234	638.907.731.516
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	494.401.123.038	46.834.308.365	23.139.459.091	3.859.770.788	70.673.070.234	638.907.731.516
Trong đó:						
Đã khấu hao lũy kế:	-	-	6.036.560.000	3.329.393.567	465.585.465	9.831.539.032
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	44.475.046.799	10.172.813.385	14.176.398.827	3.476.876.637	18.364.623.139	90.665.758.787
- Khấu hao trong kỳ	5.525.290.716	1.796.855.070	1.436.998.425	64.451.211	3.287.176.081	12.110.771.503
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	50.000.337.515	11.969.668.455	15.613.397.252	3.541.327.848	21.651.799.220	102.776.530.290
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	449.926.076.239	36.661.494.980	8.963.060.264	382.894.151	52.308.447.095	548.241.972.729
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	444.400.785.523	34.864.639.910	7.526.061.839	318.442.940	49.021.271.014	536.131.201.226

Tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 526,6 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại *Thuyết minh số 22*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.866.152.682
- Mua trong kỳ	1.578.100.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	9.444.252.682

Giá trị khấu hao lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	3.110.752.171
- Khấu hao trong kỳ	696.730.331
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	3.807.482.502

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	4.755.400.511
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	5.636.770.180

14. 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 2023	350.478.849.678
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	350.478.849.678

Giá trị khấu hao lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	22.910.717.098
- Khấu hao trong kỳ	5.763.662.166
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	28.674.379.264

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	327.568.132.580
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	321.804.470.414

Trong bất động sản đầu tư, giá trị còn lại phần hầm của Dự án The Terra An Hưng là 125,1 tỷ VND (nguyên giá là 135,9 tỷ VND, hao mòn lũy kế là 10,8 tỷ VND) tương ứng với phần diện tích hầm là 10.236,60 m² thuộc sở hữu Công ty tại Dự án. Công ty không tính chi phí đầu tư xây dựng phần hầm này vào giá thành các căn hộ tại Dự án.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty chưa thu thập được đầy đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư một cách chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 70,06 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 62,2 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay chung và vay 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 10% (2023: 10%) 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.

16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	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	9.027.367.710	9.027.367.710
Các dự án khác	6.501.543.227	6.501.543.227	6.205.243.227	6.205.243.227
TỔNG CỘNG	15.528.910.937	15.528.910.937	15.232.610.937	15.232.610.937

16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương – thành phố Cần Thơ	307.116.334.006	307.108.065.245
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	53.671.011.821	53.346.933.242
Các dự án khác	67.325.453.701	68.027.720.368
TỔNG CỘNG	428.112.799.528	428.482.718.855

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 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 17.1)	2.241.271.250.000	-	2.241.271.250.000	2.037.271.250.000	-	2.037.271.250.000	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 17.2)	1.056.264.660.272	(7.777.001.393)	1.048.487.658.879	1.056.264.660.272	(7.777.001.393)	1.048.487.658.879	
TỔNG CỘNG	3.297.535.910.272	(7.777.001.393)	3.289.758.908.879	3.093.535.910.272	(7.777.001.393)	3.085.758.908.879	

17.1 Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Đơn vị tính: VND
	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 MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ (i)	1.078.000.000.000	100%	100%	428.000.000.000	100%	100%	
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	558.000.000.000	100%	100%	558.000.000.000	100%	100%	
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	288.000.000.000	60%	60%	288.000.000.000	60%	60%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	208.031.250.000	82,71%	82,71%	208.031.250.000	82,71%	82,71%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	95.170.000.000	62%	62%	95.170.000.000	62%	62%	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (ii)	13.500.000.000	55,67%	100%	4.500.000.000	47,37%	100%	
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	570.000.000	62,64%	70%	570.000.000	62,64%	70%	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn (iii)	-	-	-	455.000.000.000	100%	100%	
TỔNG CỘNG	2.241.271.250.000			2.037.271.250.000			

(i) Trong kỳ, Công ty đã góp thêm 650 tỷ VND vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ;

(ii) Trong kỳ, Công ty đã góp thêm 9 tỷ VND tương đương với 900.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú;

(iii) Trong tháng 1 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú với giá chuyển nhượng là 750 tỷ VND. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 295 tỷ VND được trình bày tại Thuyết minh số 24.2;

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 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 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)
			Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	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, Thành phố Thủ Đức, 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 Chấn, 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 Hòa, 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	51,07	51,07
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 Cổ phần Logistics LSH	Lô B17, đường Ngọc Hân Công Chúa, Phường Võ Cường, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản	34,00	34,00
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1 Khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 Ngõ Quỳên, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	(*)	(*)

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có cam kết góp vốn vào công ty liên kết này với tổng số tiền là 72 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Đơn vị tính: VND
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	
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 Logistics LSH	244.800.000.000	-	244.800.000.000	-	(*)
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	90.000.000.000	(528.367.960)	90.000.000.000	(528.367.960)	(*)
Công ty TNHH BT Hà Đông	58.394.357.097	-	58.394.357.097	-	(*)
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)	(*)
TỔNG CỘNG	1.056.264.660.272	(7.777.001.393)	1.056.264.660.272	(7.777.001.393)	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	40.179.959.337	44.605.524.297
Các nhà cung cấp khác	36.120.427.206	28.945.493.248
TỔNG CỘNG	76.300.386.543	73.551.017.545
Trong đó:		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	4.089.425.834	2.430.546.165
Phải trả các bên khác	72.210.960.709	71.120.471.380

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án The Terra Bắc Giang	236.032.850.442	263.557.810.098
Chuyển nhượng phần vốn góp công ty con	-	700.000.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	1.340.057.527	748.599.555
TỔNG CỘNG	237.372.907.969	964.306.409.653

19. 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 thu nhập cá nhân	594.216.361	6.060.580.108	(5.712.450.838)	942.345.631
Thuế thu nhập doanh nghiệp	522.705.000	19.187.446.500	(18.984.919.446)	725.232.054
Các loại thuế khác	26.556.182	169.489.324	(165.074.109)	30.971.397
TỔNG CỘNG	1.143.477.543	25.417.515.932	(24.862.444.393)	1.698.549.082
	Số đầu kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số đã bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	16.942.893.872	13.244.814.203	(17.954.068.639)	12.233.639.436
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.390.520.398	-	(7.896.148.277)	1.494.372.121
TỔNG CỘNG	26.333.414.270	13.244.814.203	(25.850.216.916)	13.728.011.557

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	83.462.497.377	45.991.406.340
Trích trước chi phí phát triển các dự án bất động sản	48.935.930.832	14.301.096.458
Trích trước chi phí cho hoạt động của khách sạn Oakwood Residence Hanoi	14.430.945.773	16.511.911.574
Chi phí phải trả khác	5.463.957.555	2.695.125.311
TỔNG CỘNG	152.293.331.537	79.499.539.683
<i>Trong đó:</i>		
- Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	2.235.460.958	5.445.460.958
- Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên khác	150.057.870.579	74.054.078.725
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	110.155.296.017	84.119.752.461
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	56.672.772.723	88.094.788.346
TỔNG CỘNG	166.828.068.740	172.214.540.807

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì khối sàn thương mại dịch vụ và căn hộ cao tầng các dự án	79.874.284.553	78.870.217.978
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược (i)	47.279.728.579	10.508.731.338
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.699.904.564	11.617.056.941
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	7.978.300.021	8.696.300.021
TỔNG CỘNG	146.832.217.717	109.692.306.278
Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	170.775.959.961	168.043.719.961
Nhận ký quỹ, ký cược	4.784.989.921	5.343.364.921
TỔNG CỘNG	175.560.949.882	173.387.084.882

- (i) Bao gồm khoản tiền nhận đặt cọc chuyển nhượng một phần Dự án The Terra Bắc Giang từ Công ty Cổ phần New GoldSun với giá trị là 38 tỷ VND. Công ty cũng đã ký hợp đồng số 01/HĐCN vào ngày 23 tháng 7 năm 2024 để chuyển nhượng cấu phần dự án này cho đối tác.
- (ii) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu là 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 159,5 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 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Số phát sinh trong kỳ			Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
	Giá trị							
Vay ngắn hạn								
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	135.323.858.207	135.323.858.207	235.467.791.459	(83.136.368.701)	287.655.280.965	287.655.280.965	287.655.280.965	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 22.2)	28.900.000.000	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 22.3)	402.981.832.373	402.981.832.373	240.296.267.629	(403.900.000.000)	239.378.100.002	239.378.100.002	239.378.100.002	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.1)	688.292.248.410	688.292.248.410	266.590.946.447	(273.210.220.436)	681.672.974.421	681.672.974.421	681.672.974.421	
Trái phiếu chuyển đổi đến hạn trả (Thuyết minh số 22.4)	731.140.249.737	731.140.249.737	17.711.211.512	-	748.851.461.249	748.851.461.249	748.851.461.249	
	1.986.638.188.727	1.986.638.188.727	760.066.217.047	(760.246.589.137)	1.986.457.816.637	1.986.457.816.637	1.986.457.816.637	
Vay dài hạn								
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	639.854.630.168	639.854.630.168	41.590.984.488	(296.590.946.447)	384.854.668.209	384.854.668.209	384.854.668.209	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 22.2)	583.950.000.000	583.950.000.000	29.915.000.000	(800.000.000)	613.065.000.000	613.065.000.000	613.065.000.000	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.3)	240.933.626.278	240.933.626.278	789.039.764.362	(241.878.100.002)	788.095.290.638	788.095.290.638	788.095.290.638	
	1.464.738.256.446	1.464.738.256.446	860.545.748.850	(539.269.046.449)	1.786.014.958.847	1.786.014.958.847	1.786.014.958.847	
	3.451.376.445.173	3.451.376.445.173	1.620.611.965.897	(1.299.515.635.586)	3.772.472.775.484	3.772.472.775.484	3.772.472.775.484	
TỔNG CỘNG								

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng

Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Kỳ hạn trả gốc và lãi (VND)	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	96.112.862.582	Thời hạn trả nợ theo từng khế ước với khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,65%	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	191.542.418.383	Thời hạn trả nợ theo từng khế ước với khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 5 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng.	11% - 12%	(ii)
TỔNG CỘNG	287.655.280.965			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)				
22.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)				
Vay ngân hàng dài hạn				
Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:				
Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	562.473.641.088	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 3 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng.	12%	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	562.473.641.088			
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	318.250.334.875	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 10 năm 2036. Lãi được thanh toán 3 tháng/lần.	9,1% - 9,3%	(iii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	98.142.000.000	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 4 năm 2026. Lãi được thanh toán hàng tháng.	12%	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	49.070.000.000			
Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Hà Nội	87.661.666.667	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 8 năm 2025. Lãi được thanh toán 3 tháng/lần.	11,45%	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	70.129.333.333			
TỔNG CỘNG	1.066.527.642.630			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	681.672.974.421			
- Vay dài hạn	384.854.668.209			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo

(i) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- 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 liên quan của Công ty;
- Tài sản gắn liền với đất tại Sân thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Quyền sở hữu 3.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty.

(ii) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền sử dụng đất, quyền tài sản và tài sản hình thành trong tương lai liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang tại phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

(iii) 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 thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
- Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trên đất tại lô G2-B6 thuộc Dự án Khu đô thị hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- 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 thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
- 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 3.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba;
- Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây.

(iv) Tài sản đảm bảo bao gồm quyền tài sản, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, quyền 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.

(v) Tài sản đảm bảo là một số lô đất thuộc quyền sở hữu của Công ty tại xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

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 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay đối tượng khác

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
	(VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi		
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	28.900.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2024.	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 7 năm 2025.	8,5%	Tín chấp.
Các cá nhân	63.065.000.000	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 24 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn vào tháng 4 năm 2026.	10,5%	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	613.065.000.000			

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 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Trái phiếu phát hành

Bên tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	642.721.706.254	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 1 năm 2027. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4%/năm	(vi)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	239.378.100.002	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2025. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%	12.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	145.373.584.384	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 6 năm 2026. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4%/năm	8.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

TỔNG CỘNG

1.027.473.390.640

Trong đó:

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

(vi) Đảm bảo bởi phần diện tích sở hữu riêng tầng 1 (sàn thương mại – dịch vụ), tầng 2 (sàn nhà trẻ, thương mại dịch vụ), tầng 3 và tầng 4 (sàn văn phòng cho thuê), tầng 21 (sàn thương mại dịch vụ, thể thao), tầng 22 (bể bơi, khu phụ trợ, tum thang và tầng kỹ thuật) của Dự án khu hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba và 16.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

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 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

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

- Kỳ hạn trái phiếu là ba (3) năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi suất: trái phiếu được hưởng lãi suất gộp 5%/năm, và 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 và được điều chỉnh theo quy định tại Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu.

Trái phiếu chuyển đổi được đảm bảo bằng 27.225.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty. Vào ngày 12 tháng 7 năm 2024, Công ty VIAC (No.1) Limited Partnership đã gửi thông báo cho Công ty về việc thực hiện quyền chuyển đổi các trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty với giá 23.271 VND/cổ phiếu vào thời điểm đáo hạn các trái phiếu chuyển đổi này.

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Đơn vị tính: VND
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	690.000.000.000	690.000.000.000	
Chi phí phát hành	(1.302.228.818)	(1.302.228.818)	
Cấu phần vốn chủ sở hữu	(72.397.227.865)	(72.397.227.865)	
Thuế TNDN hoãn lại	(18.099.306.966)	(18.099.306.966)	
Cấu phần nợ gốc ghi nhận ban đầu	598.201.236.351	598.201.236.351	
Cộng: Giá trị lũy kế chi phí lãi vay và chi phí phát hành			
Số đầu kỳ	132.939.013.386	65.449.149.073	
Lãi vay nhập gốc	-	36.225.000.000	
Số phân bổ trong kỳ	17.711.211.512	31.264.864.313	
Số cuối kỳ	150.650.224.898	132.939.013.386	
Cấu phần nợ gốc tại ngày cuối kỳ	748.851.461.249	731.140.249.737	
Trong đó:			
- Trái phiếu chuyển đổi đến hạn trả hoặc chuyển đổi	748.851.461.249	731.140.249.737	

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 2024 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 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	-	-	-	-	(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
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.271.465.152.407	3.786.625.339.881
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	208.428.395.666	208.428.395.666
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.479.893.548.073	3.995.053.735.547

Theo Nghị quyết số 2404-01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:2 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2 cổ phần). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty dự kiến phát hành thêm là 48.399.923 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục cần thiết để phát hành cổ phần để chi trả cổ tức.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	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 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
Số cuối kỳ	2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	241.999.617.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả trong kỳ	483.999.234.000	-

23.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
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
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023 (2 cổ phiếu/10 cổ phiếu)	483.999.234.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 (Cổ phiếu)	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (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 2024: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 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 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Tổng doanh thu	267.793.054.022	168.986.883.578
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	124.645.258.937	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	88.327.770.608	83.890.482.861
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	54.820.024.477	85.096.400.717
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	267.793.054.022	168.986.883.578
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	260.808.682.184	102.860.695.902
Doanh thu đối với các bên liên quan	6.984.371.838	66.126.187.676

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư (xem Thuyết minh số 17.1)	295.000.000.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	44.963.492.743	46.508.211.304
Cổ tức và lợi nhuận được chia	700.000.000	620.291.015.108
TỔNG CỘNG	340.663.492.743	666.799.226.412

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	116.755.474.978	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú	47.922.659.978	45.849.027.289
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	46.703.695.044	44.035.151.645
TỔNG CỘNG	211.381.830.000	89.884.178.934

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	131.444.778.910	206.510.125.469
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.276.067.080	2.860.285.185
Chi phí tài chính khác	69.454.545	68.346.736
TỔNG CỘNG	134.790.300.535	209.438.757.390

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Chi phí bán hàng		
Chi phí lương nhân viên bán hàng	1.126.516.434	1.565.309.789
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	57.882.804	454.796.753
Chi phí hoa hồng môi giới	82.691.574	-
Chi phí khác	265.416.434	515.778.133
TỔNG CỘNG	1.532.507.246	2.535.884.675
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	12.803.064.145	19.572.088.423
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.810.742.352	3.904.077.134
Chi phí khấu hao tài sản cố định	431.240.965	598.415.447
Chi phí quản lý khách sạn	13.109.889.088	14.532.607.412
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.976.409.397	14.418.110.061
Chi phí khác	2.954.335.149	18.263.637.998
TỔNG CỘNG	42.085.681.096	71.288.936.475

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	167.237.298.801	270.181.360.908
Chi phí nhân công	41.500.027.381	42.611.633.784
Chi phí khấu hao	18.571.164.000	18.229.860.390
Chi phí dịch vụ mua ngoài	76.873.589.965	96.329.171.141
Chi phí khác	7.030.493.935	23.138.290.018
TỔNG CỘNG	311.212.574.082	450.490.316.241

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. 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.

29.1 Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.083.594.777	1.634.967.428
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(18.535.507.201)	(6.683.551.414)
TỔNG CỘNG	8.548.087.576	(5.048.583.986)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	216.976.483.242	461.306.486.927
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	43.395.296.648	92.261.297.385
Các khoản điều chỉnh:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	-	26.135.236.884
Điều chỉnh tăng chi phí lãi vay vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	(14.422.892.501)	-
Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN	(140.000.000)	(124.058.203.022)
Lỗ năm trước chuyển sang	(20.987.002.261)	-
Các khoản điều chỉnh khác	702.685.690	613.084.767
Chi phí thuế TNDN	8.548.087.576	(5.048.583.986)

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 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 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	2.483.442.717	2.773.648.649	(290.205.932)	1.440.970.779
Chi phí lãi vay được vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	14.422.892.501	-	14.422.892.501	-
Chi phí tư vấn	6.052.693.446	7.319.562.848	(1.266.869.402)	-
	22.959.028.664	10.093.211.497		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(8.095.288.563)	(10.265.985.499)	2.170.696.936	2.269.478.579
Chi phí lãi trái phiếu chuyển đổi	(2.345.478.891)	(5.844.471.989)	3.498.993.098	2.973.102.056
	(10.440.767.454)	(16.110.457.488)		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả) thuần	12.518.261.210	(6.017.245.991)		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			18.535.507.201	6.683.551.414

29.4 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 12.161.340.679 VND (31 tháng 12 năm 2023: 117.096.351.984 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/06/2024	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2024
2021	2026	7.338.832.534	(7.338.832.534)	-	-
2022	2027	57.363.842.070	(57.363.842.070)	-	-
2023	2028	52.393.677.380	(40.232.336.701)	-	12.161.340.679
TỔNG CỘNG		117.096.351.984	(104.935.011.305)	-	12.161.340.679

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế 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 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2024

Các cá nhân là thành viên của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc được trình bày tại mục Thông tin chung.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. 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:

			Đơn vị tính: VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Góp vốn	650.000.000.000	-
		Cho vay	38.350.000.000	9.600.000.000
		Lợi nhuận được chia	-	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.412.017.165	468.493.489
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Lãi cho vay	4.673.789.042	3.521.317.809
		Thu hồi gốc cho vay	1.650.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Góp vốn	9.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	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 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. 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	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết	Góp vốn	-	1.697.571.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn	Bên liên quan đến ngày 1 tháng 2 năm 2024	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	63.386.944.239
		Nhận cổ tức	-	578.500.000.000
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Cho vay	2.190.000.000	-
		Chi phí lãi vay	-	4.022.089.727
Công ty Cổ phần Văn Phú – Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	1.650.000.000	37.621.880.672
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Thu hồi gốc cho vay	450.000.000.000	-
		Cho vay	37.525.000.000	-
		Lãi cho vay	10.904.000.002	-

Một số khoản vay của Công ty đang được đảm bảo bởi cổ phiếu và một số tài sản gắn liền với đất được nắm giữ bởi một số bên liên quan của Công ty.

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

Các nghiệp vụ mua, bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, sử dụng dịch vụ, cho vay và đi vay với các bên liên quan được thực hiện theo cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoại trừ các khoản đi vay và cho vay, số dư các khoản phải thu và phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024, Công ty đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi giai đoạn tài chính 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 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	3.903.708.969	5.129.826.432
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	3.069.583.930	1.661.230.471
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.248.078.122	875.115.503
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.154.712.005	908.406.521
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Bên liên quan đến ngày 1 tháng 2 năm 2024	Cung cấp dịch vụ	-	33.380.799.051
Các bên liên quan khác	Bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	794.635.523	302.342.602
TỔNG CỘNG			10.170.718.549	42.257.720.580

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 (*)	73.950.000.000	75.600.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	38.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	37.525.000.000	450.000.000.000
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	2.190.000.000	-
TỔNG CỘNG			152.015.000.000	525.600.000.000

(*) Đây là khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất từ 9,5%/năm đến 13,5%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 1 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	13.475.772.605	8.801.983.563
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	11.476.054.797	572.054.795
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu về chi hộ Phải thu lãi cho vay	1.800.000.000 480.511.782	- 9.041.097
TỔNG CỘNG			27.232.339.184	9.383.079.455

Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)

Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư (i)	352.617.690.000	352.617.690.000
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con	Vốn góp qua hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	150.517.271.665	148.867.271.665
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư (iii)	100.000.000.000	100.000.000.000
TỔNG CỘNG			603.134.961.665	601.484.961.665

- (i) Khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo Hợp đồng nguyên tắc số 02/2021/HĐHTĐT/VPI-PP ký ngày 30 tháng 12 năm 2021 để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng.
- (ii) Khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo Thỏa thuận Liên danh số 02/2015/LD ký ngày 9/2/2015 với Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái và Công ty Cổ phần đầu tư HNS Việt Nam để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa.
- (iii) Khoản góp vốn đầu tư theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư số 01/2021/HĐHTĐT/VPI-VPGV ký 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 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Sổ dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	1.447.418.547	780.554.078
Công ty CP Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	1.388.858.900	1.109.643.700
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	1.253.148.387	540.348.387
TỔNG CỘNG			4.089.425.834	2.430.546.165
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.378.711.643	4.588.711.643
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Lãi vay phải trả	695.516.438	695.516.438
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Lãi vay phải trả	161.232.877	161.232.877
TỔNG CỘNG			2.235.460.958	5.445.460.958
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	7.762.300.021	8.462.300.021
Hội đồng quản trị		Phải trả thù lao	216.000.000	234.000.000
TỔNG CỘNG			7.978.300.021	8.696.300.021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. 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, Ủy Ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	1.248.888.000	1.273.332.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch HĐQT	610.000.000	301.440.001
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	1.020.000.000	1.050.000.000
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT độc lập/ Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	200.000.000	200.000.000
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	681.384.953	662.077.430
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc	874.957.560	874.957.560
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	155.130.000	155.130.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	810.000.000	810.000.000
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	810.000.000	405.000.000
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 3 tháng 4 năm 2023	-	501.731.192
TỔNG CỘNG		6.410.360.513	6.233.668.183

31. THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

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

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 riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. 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:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Dịch vụ lưu trú	Các hoạt động khác	Tổng cộng
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày				
Doanh thu thuần	124.645.258.937	88.327.770.608	54.820.024.477	267.793.054.022
Kết quả				
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	(6.173.591.390)	17.006.173.833	1.960.453.237	12.793.035.680
Thu nhập không phân bổ (*)				204.183.447.562
Lợi nhuận thuần trước thuế				216.976.483.242
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(8.548.087.576)
Lợi nhuận thuần sau thuế				208.428.395.666
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	3.311.395.409.804	575.221.373.394	426.975.883.612	4.313.592.666.810
Tài sản không phân bổ (**)				4.473.155.904.848
Tổng tài sản				8.786.748.571.658
Công nợ bộ phận	704.476.318.083	38.334.487.833	14.705.379.881	757.516.185.797
Công nợ không phân bổ (***)				4.034.178.650.314
Tổng công nợ				4.791.694.836.111
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023				
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
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	3.245.879.627.120	597.688.263.853	396.985.906.494	4.240.553.797.467
Tài sản không phân bổ (**)				4.641.338.977.277
Tổng tài sản				8.881.892.774.744
Công nợ bộ phận	690.976.574.399	20.581.789.868	717.499.925.712	1.429.058.289.979
Công nợ không phân bổ (***)				3.666.209.144.884
Tổng công nợ				5.095.267.434.863

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

- (*) Thu nhập không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, 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 dùng chung cho các hoạt động, 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, quỹ khen thưởng, phúc lợi, chi phí phải trả, thuế thu nhập hoãn lại phải trả, các khoản vay và trái phiếu, và một số khoản phải trả khác.

32. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 439,7 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 592,21 tỷ VND).

Các cam kết về xây dựng

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 giữa Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam, Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái và Công ty, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện cho dự án tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 249,9 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 249,8 tỷ VND).

Cam kết thuê đất và thuê hoạt động

Công ty có cam kết thuê đất và 2 tòa Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây theo hợp đồng thuê có thời hạn từ tháng 2 năm 2016 đến tháng 9 năm 2064 và cam kết thuê tòa nhà văn phòng có thời hạn từ tháng 9 năm 2022 đến tháng 8 năm 2024. Chi tiết khoản phải trả theo cam kết thuê đất và thuê hoạt động này như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dưới 1 năm	7.586.312.320	7.387.012.936
Từ 1 - 5 năm	30.345.249.280	29.548.051.744
Trên 5 năm	499.859.307.627	496.544.119.091
TỔNG CỘNG	537.790.869.227	533.479.183.771

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 và Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái (công ty con), 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dưới 1 năm	2.141.706.888	2.226.008.688
Từ 1 - 5 năm	6.718.824.224	7.110.056.768
Trên 5 năm	3.337.200.000	3.974.670.000
TỔNG CỘNG	12.197.731.112	13.310.735.456

Cam kết đầu tư góp vốn

Công ty có cam kết góp vốn tại một số công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17.2. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 75,63 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 75,63 tỷ VND).

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

Ngày 14 tháng 8 năm 2024, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã phát hành công văn thông báo đã nhận được báo cáo của Công ty về kết quả phát hành 48.399.768 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:2 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2 cổ phần) theo Nghị quyết số 2404-01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

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.


 Nguyễn Văn Nam
 Người lập


 Trần Mỹ Yến
 Kế toán trưởng


 Lâm Hoàng Đăng
 Phó Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

EY | Building a better working world

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

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

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

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

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn