

Số: 172.../2024/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- Công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên soát xét năm 2024 của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> mục Báo cáo tài chính vào ngày 26/08/2024.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên soát xét năm 2024.
- Văn bản giải trình Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên soát xét năm 2024.

Người được ủy quyền công bố thông tin

Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 – 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 – 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 – 65

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 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
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên
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 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 theo pháp luật ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo 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 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.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



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-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Công ty và các công ty con”) được lập ngày 26 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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 HỢP NHẤT 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		5.972.973.595.440	5.950.396.721.742
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	435.437.443.968	191.400.083.310
111	1. Tiền		241.201.666.408	93.768.082.497
112	2. Các khoản tương đương tiền		194.235.777.560	97.632.000.813
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	103.055.000	5.103.055.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		103.055.000	5.103.055.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.639.620.575.794	2.002.118.484.725
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	143.388.347.796	103.326.069.842
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	110.946.055.258	107.760.220.731
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	526.103.456.121	895.308.456.121
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	914.823.869.846	959.905.997.863
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(55.641.153.227)	(64.182.259.832)
140	IV. Hàng tồn kho	11	3.858.433.349.611	3.696.784.746.577
141	1. Hàng tồn kho		3.871.416.011.479	3.709.767.408.445
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(12.982.661.868)	(12.982.661.868)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		39.379.171.067	54.990.352.130
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	5.822.618.938	7.792.837.715
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	20	31.454.543.742	37.256.458.080
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	2.102.008.387	9.941.056.335

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		5.826.502.003.633	6.580.461.333.437
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		756.197.250.911	705.235.411.974
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	8.017.615.873	11.976.673.775
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	748.179.635.038	693.258.738.199
220	II. Tài sản cố định		547.764.190.825	560.009.593.400
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	542.015.850.759	554.981.113.596
222	Nguyên giá		653.167.695.550	653.603.116.532
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(111.151.844.791)	(98.622.002.936)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	5.748.340.066	5.028.479.804
228	Nguyên giá		9.604.252.682	8.208.652.682
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.855.912.616)	(3.180.172.878)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	321.804.470.414	716.611.946.250
231	1. Nguyên giá		350.478.849.678	749.389.284.640
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(28.674.379.264)	(32.777.338.390)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	17	2.473.003.047.323	2.704.415.833.232
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	17.1	1.838.087.048.352	1.837.790.748.352
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17.2	634.915.998.971	866.625.084.880
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.562.769.694.451	1.742.583.290.768
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	18	1.562.769.694.451	1.742.583.290.768
260	VI. Tài sản dài hạn khác		164.963.349.709	151.605.257.813
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	48.525.815.201	59.795.502.593
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	116.437.534.508	91.809.755.220
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.799.475.599.073	12.530.858.055.179

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		7.737.157.615.954	8.564.228.587.426
310	I. Nợ ngắn hạn		3.023.506.124.990	4.674.559.465.239
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	82.047.685.688	86.420.151.776
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	254.368.427.373	1.029.153.344.586
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	3.505.739.052	835.670.630.292
314	4. Phải trả người lao động		9.682.597.390	11.483.619.438
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	170.884.620.604	313.465.518.691
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	3.489.488.247	24.368.198.046
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	267.133.521.097	238.289.625.935
320	8. Vay ngắn hạn	24	2.191.515.269.201	2.095.649.477.706
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	819.877.569	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.058.898.769	40.058.898.769
330	II. Nợ dài hạn		4.713.651.490.964	3.889.669.122.187
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	392.578.250.735	338.078.642.250
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	272.427.597.690	263.824.932.690
338	3. Vay dài hạn	24	4.027.689.551.087	3.262.826.832.127
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	16.630.221.678	19.785.967.777
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	25	4.325.869.774	5.152.747.343

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		4.062.317.983.119	3.966.629.467.753
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	4.062.317.983.119	3.966.629.467.753
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.419.996.170.000	2.419.996.170.000
413	2. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		72.397.227.865	72.397.227.865
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.588.929.869	7.588.929.869
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.332.923.547.428	1.222.616.335.007
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.222.616.335.007	726.391.301.090
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		110.307.212.421	496.225.033.917
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		214.234.248.217	228.852.945.272
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.799.475.599.073	12.530.858.055.179



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 HỢP NHẤT 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	27.1	293.553.258.840	1.473.077.095.033
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	293.553.258.840	1.473.077.095.033
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(219.811.747.263)	(463.413.410.067)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		73.741.511.577	1.009.663.684.966
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	209.287.173.504	66.833.110.259
22	7. Chi phí tài chính	29	(154.404.493.583)	(280.298.382.305)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(151.058.971.958)	(277.369.750.384)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		23.832.897.289	13.674.171.485
25	9. Chi phí bán hàng	30	(2.754.270.318)	(129.040.198.853)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(47.812.060.323)	(112.178.581.169)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		101.890.758.146	568.653.804.383
31	12. Thu nhập khác	31	1.767.401.520	4.726.500.096
32	13. Chi phí khác	31	(7.130.748.408)	(5.522.917.472)
40	14. Lãi khác	31	(5.363.346.888)	(796.417.376)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		96.527.411.258	567.857.387.007
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(29.156.793.059)	(166.460.291.143)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	28.317.897.167	4.474.227.985
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		95.688.515.366	405.871.323.849
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		116.591.535.403	429.660.920.694
62	20. Lãi sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(20.903.020.037)	(23.789.596.845)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35		1.775
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35		1.733

Nguyễn Văn Nam
Người lập

Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng

Nam Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 kế toán trước thuế		96.527.411.258	567.857.387.007
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		19.144.472.020	23.864.220.570
03	(Hoàn nhập dự phòng)/các khoản dự phòng		(8.548.106.605)	8.569.511.527
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(233.120.070.793)	(72.503.020.502)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ)	29	154.335.039.038	280.230.035.569
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		28.338.744.918	808.018.134.171
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(52.368.840.475)	34.645.528.541
10	Tăng hàng tồn kho		(189.448.548.976)	(57.149.123.277)
11	Giảm các khoản phải trả		(341.856.595.791)	(490.147.139.792)
12	Giảm chi phí trả trước		9.461.985.390	23.056.441.109
14	Tiền lãi vay đã trả		(163.687.928.654)	(107.785.981.124)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(25.625.609.264)	(155.763.940.829)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	(60.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(735.186.792.852)	54.813.918.799
	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		(15.805.919.359)	(27.455.664.490)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(338.435.000.000)	(116.463.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		498.190.000.000	431.910.797.155
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(19.750.000.000)	(455.997.571.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		12.282.244.215	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.785.350.767	20.854.268.407
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		143.266.675.623	(147.151.169.928)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.653.380.972.525	242.726.966.291
34	Tiền trả nợ gốc vay		(817.423.494.638)	(168.420.644.093)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(242.767.194.903)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		835.957.477.887	(168.460.872.705)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		244.037.360.658	(260.798.123.834)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		191.400.083.310	488.447.100.103
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	435.437.443.968	227.648.976.269

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 HỢP NHẤT 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 năm hiện tại của Công ty là tư vấn đầu tư, xây dựng, phát triển, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ lưu trú.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 265 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 260 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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:

<i>STT</i>	<i>Tên Công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	62%	62%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	82,71%	82,71%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (**)	62,64%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
6	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	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 các công ty con này với giá trị là 3,63 tỷ VND.

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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.

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

Hàng 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 và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng 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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 khấu hao 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 trả trước*

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

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

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

3.10 *Hợp nhất kinh doanh*

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

3.11 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.12 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.12 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm 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.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

3.16 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

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

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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 hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm 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 năm.

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

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

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

3.20 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.21 *Thông tin theo bộ phận* (tiếp theo)

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

Các hoạt động kinh doanh được tổ chức và quản lý riêng biệt theo bản chất sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm 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 36.

3.22 *Các bên liên quan*

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

4.1 *Chuyển nhượng Công ty TNHH MTV Hùng Sơn*

Tại ngày 3 tháng 1 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp nắm giữ tại Công ty TNHH MTV Hùng Sơn cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú với giá phí là 750 tỷ VND.

Tại thời điểm thoái vốn, Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn có khoản đầu tư vào Công ty TNHH An Biên Golf and Resort có tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 49%. Theo đó, Công ty TNHH An Biên Golf and Resort không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ các giao dịch này trên chỉ tiêu “Doanh thu hoạt động tài chính” của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

4.2 *Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam*

Trong 6 tháng đầu năm 2024, Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, công ty con của Công ty, đã hoàn thành việc góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam, một công ty con khác của Công ty với số tiền là 650 tỷ VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty và các công ty con tại Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam tăng từ 82,9% lên 93,7%.

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tiền mặt	6.942.251.507	25.231.393.242
Tiền gửi ngân hàng (*)	234.259.414.901	67.808.543.320
Tiền đang chuyển	-	728.145.935
Các khoản tương đương tiền (**)	194.235.777.560	97.632.000.813
TỔNG CỘNG	435.437.443.968	191.400.083.310

(*) 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 1,5%/năm đến 2,85%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1,6%/năm đến 4,7%/năm). Trong đó 59 tỷ VND tiền gửi là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

7.1 Phải thu khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	35.273.684.765	51.683.732.159
- Các khách hàng khác	35.273.684.765	51.683.732.159
Phải thu từ hoạt động khác	108.114.663.031	51.642.337.683
TỔNG CỘNG	143.388.347.796	103.326.069.842
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>1.821.323.001</i>	<i>263.729.001</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	<i>141.567.024.795</i>	<i>103.062.340.841</i>
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	(30.218.120.304)	(41.099.579.034)

Việc sử dụng các khoản phải thu với giá trị ghi số là 14,45 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 24.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	41.099.579.034	42.784.760.757
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	7.640.150.777
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(10.881.458.730)	-
Số cuối kỳ	30.218.120.304	50.424.911.534

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Trả trước cho người bán	110.946.055.258	107.760.220.731
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	74.955.420.500	74.955.420.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	-	3.232.250.298
- Các nhà cung cấp khác	35.990.634.758	29.572.549.933
TỔNG CỘNG	110.946.055.258	107.760.220.731
Dự phòng trả trước khó đòi	(999.712.600)	(999.712.600)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên đi vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	250.550.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	106.881.000.000	410.602.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ DLH Lan Hạ	77.550.000.000	31.000.000.000
Ông Nguyễn Đăng Sơn	33.100.000.000	35.500.000.000
Ông Bùi Quý Hiệp	19.600.000.000	21.500.000.000
Ông Phạm Công Hoan	16.300.000.000	16.900.000.000
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ	7.841.736.121	7.841.736.121
Ông Nguyễn Hồng Phong	6.045.720.000	146.395.720.000
Công ty TNHH Đầu tư Tân Điền	-	215.650.000.000
Các đối tượng khác	8.235.000.000	9.919.000.000
TỔNG CỘNG	526.103.456.121	895.308.456.121
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>1.735.000.000</i>	<i>1.735.000.000</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>524.368.456.121</i>	<i>893.573.456.121</i>

Các khoản cho vay có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 sẽ đáo hạn từ tháng 12 năm 2024 đến tháng 1 năm 2025, hưởng lãi suất từ 9,5%/năm – 12%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 10%/năm – 12%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. 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				
Tạm ứng để phục vụ phát triển các dự (*)	398.588.968.231	-	424.359.974.092	-
Đặt cọc hợp tác đầu tư (**)	250.000.000.000	-	250.000.000.000	-
Lãi cho vay, tiền gửi dự thu	154.256.829.567	-	122.506.002.995	-
Tạm ứng mua cổ phần	65.750.000.000	-	50.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên khác	29.193.444.880	(23.143.123.923)	35.098.447.926	(20.802.771.798)
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	90.500.000	-	46.114.591.900	-
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	-	-	12.563.144.686	-
Phải thu khác	16.944.127.168	(1.280.196.400)	19.263.836.264	(1.280.196.400)
TỔNG CỘNG	914.823.869.846	(24.423.320.323)	959.905.997.863	(22.082.968.198)
Dài hạn				
Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư (***)	197.340.000.000	-	193.340.000.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	45.024.091.900	-	-	-
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	29.587.636.274	-	20.957.544.103	-
Lãi cho vay dự thu	23.610.216.864	-	26.343.504.096	-
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	452.617.690.000	-	452.617.690.000	-
TỔNG CỘNG	748.179.635.038	-	693.258.738.199	-

(*) 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 bao gồm khoản 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 ở tỉnh Bắc Ninh.

(***) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm:

- Khoản đặt cọc để 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 ở tỉnh Quảng Bình.
- Khoản đặt cọc với giá trị 177 tỷ VND theo một hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty TNHH MTV Văn Phú Giảng Võ, công ty con của Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú để thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư một dự án bất động sản ở tỉnh Cao Bằng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	22.082.968.198	16.824.575.061
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	2.340.352.125	929.360.750
Số cuối kỳ	24.423.320.323	17.753.935.811

10. NỢ XẤU

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông Hà Nội Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	11.111.191.000	-	11.111.191.000	-
Khách hàng tổ chức số 1	10.094.719.448	1.861.386.948	11.086.224.699	1.852.892.199
Khoản tạm ứng cho nhân viên	28.555.016.880	5.411.892.957	38.041.060.807	9.163.289.009
Các đối tượng khác	3.153.505.804	-	4.959.964.534	-
TỔNG CỘNG	62.914.433.132	7.273.279.905	75.198.441.040	11.016.181.208

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. 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 (*)	3.780.368.614.044	(12.982.661.868)	3.586.245.561.368	(12.982.661.868)
Thành phẩm (**)	78.383.811.935	-	112.220.007.579	-
Nguyên vật liệu	196.959.588	-	280.095.528	-
Công cụ, dụng cụ	1.246.831.380	-	864.697.938	-
Hàng hóa	11.219.794.532	-	10.157.046.032	-
TỔNG CỘNG	3.871.416.011.479	(12.982.661.868)	3.709.767.408.445	(12.982.661.868)

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

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 Thủy Nguyên - Hải Phòng	1.864.772.347.580	1.750.883.672.468
Dự án Song Khê - Nội Hoàng	213.264.886.211	201.796.957.782
Dự án Khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp ở Yên Phong, Bắc Ninh	167.483.772.766	144.459.341.549
Các dự án khác	20.899.308.173	11.604.636.940
TỔNG CỘNG	3.780.368.614.044	3.586.245.561.368

(**) Chi tiết bất động sản hoàn thành:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án Vlasta Sầm Sơn	63.923.446.964	88.571.191.249
Dự án The Terra Hào Nam	14.460.364.971	14.460.364.971
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	-	9.188.451.359
TỔNG CỘNG	78.383.811.935	112.220.007.579

Việc sử dụng hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 3.824,7 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 24.

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Chi phí truyền thông, tư vấn	2.559.749.666	657.341.446
Chi phí bán hàng cho các dự án	973.276.920	4.139.445.104
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	143.150.622	121.189.047
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.146.441.730	2.874.862.118
TỔNG CỘNG	5.822.618.938	7.792.837.715
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
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.110.718.682	1.149.140.999
Chi phí cải tạo sửa chữa văn phòng	1.154.118.232	951.061.149
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.542.912.464	6.096.809.853
TỔNG CỘNG	48.525.815.201	59.795.502.593

- (i) Việc sử dụng một số công cụ, dụng cụ tại dự án khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 24.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	494.401.123.038	53.461.220.525	28.702.556.573	3.974.037.947	73.064.178.449	653.603.116.532
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	(435.420.982)	-	-	(435.420.982)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	494.401.123.038	53.461.220.525	28.267.135.591	3.974.037.947	73.064.178.449	653.167.695.550
Trong đó:						
<i>Đã khấu hao hết</i>						
	-	-	6.964.023.636	3.410.583.451	465.585.465	10.840.192.552
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	44.475.046.826	13.094.958.743	19.018.651.297	3.571.023.395	18.462.322.675	98.622.002.936
- Khấu hao trong kỳ	5.525.290.716	2.128.200.678	1.552.037.213	64.451.211	3.398.099.703	12.668.079.521
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	(138.237.666)	-	-	(138.237.666)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	50.000.337.542	15.223.159.421	20.432.450.844	3.635.474.606	21.860.422.378	111.151.844.791
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	449.926.076.212	40.366.261.782	9.683.905.276	403.014.552	54.601.855.774	554.981.113.596
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	444.400.785.496	38.238.061.104	7.834.684.747	338.563.341	51.203.756.071	542.015.850.759

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 526,6 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 24.

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	8.208.652.682
- Mua trong kỳ	1.578.100.000
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(182.500.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>9.604.252.682</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	3.180.172.878
- Khấu hao trong kỳ	712.730.333
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(36.990.595)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>3.855.912.616</u>

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>5.028.479.804</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>5.748.340.066</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

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

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	749.389.284.640
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(398.910.434.962)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>350.478.849.678</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	32.777.338.390
- Khấu hao trong kỳ	5.763.662.166
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(9.866.621.292)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>28.674.379.264</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>716.611.946.250</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>321.804.470.414</u>

Trong đó, 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 của 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 và các công ty con chưa có 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 170,8 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 trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10% (2023: 10%) trên chi phí lúy 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 năm của Công ty và các công ty con.

17. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

17.1 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	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	2.155.027.729.175	(332.469.591.760)	2.093.399.450.827	(270.841.313.412)
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	9.027.367.710	-	9.027.367.710	-
Các dự án khác	6.501.543.227	-	6.205.243.227	-
TỔNG CỘNG	2.170.556.640.112	(332.469.591.760)	2.108.632.061.764	(270.841.313.412)

(i) Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức được thực hiện theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao (“Hợp đồng BT”) giữa UBND thành phố Hồ Chí Minh với liên danh các nhà đầu tư. Theo Hợp đồng BT này, UBND thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm bàn giao một số khu đất cho Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái để thanh toán giá trị Hợp đồng BT. Công ty và Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái đang làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được nhận bàn giao các khu đất này.

Công ty đã sử dụng tài sản dở dang dài hạn làm tài sản đảm bảo với giá trị ghi số là 2.155 tỷ VND cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 24.

17.2 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 Cồn Khương – Cần Thơ	307.116.334.006	307.108.065.245
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	140.759.898.853	140.235.153.609
Dự án Grandeur Palace – Mỹ Đình	88.586.063.625	78.562.134.584
Dự án Vlasta Sầm Sơn	-	243.638.154.003
Các dự án khác	98.453.702.487	97.081.577.439
TỔNG CỘNG	634.915.998.971	866.625.084.880

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

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

18. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Số 9C, Đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 Đường 31 A, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	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	33,00	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Số 90 Đường Phan Trung, KP 7, Phường Tân Tiến, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	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	50,00	51,07	50,00	51,07	50,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, Đường Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77	46,77	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	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00
Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB	Lô 9+10 Dự án Hải An II, Đường Cả Trọng, Phường Hoàng Văn Thụ, Thành phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Công ty TNHH An Biên Golf and Resort (*)	Số 25B, Phố Hải Hà, Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	-	49,00	49,00
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1 Khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 Ngõ Quyển, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	(**)	(**)	40,00	(**)	40,00	(**)	40,00

(*) Tại ngày 3 tháng 1 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc 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. Tại thời điểm thoái vốn, Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn có khoản đầu tư vào Công ty TNHH An Biên Golf and Resort có tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 49%. Theo đó, Công ty TNHH An Biên Golf and Resort không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ thời điểm này.

(**) 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/HN

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

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

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty Cổ phần phân In và Văn hóa phẩm	Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty TNHH An Biên Golf and Resort (i)	Công ty Cổ phần Logistics LSH	Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:											
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	58.394.357.097	187.500.000.000	90.000.000.000	367.500.000.000	202.370.000.000	244.800.000.000	10.000.000.000	1.636.134.660.272
- Thay đổi do thoái vốn	-	-	-	-	-	-	-	(202.370.000.000)	-	-	(202.370.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	58.394.357.097	187.500.000.000	90.000.000.000	367.500.000.000	-	244.800.000.000	10.000.000.000	1.433.764.660.272
Phần chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:											
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	751.407.892	100.244.946.882	(3.227.385.732)	-	(2.906.202.214)	(1.046.449.900)	11.962.861.416	576.493.606	60.395.921	32.562.625	106.448.630.496
- Thay đổi do thoái vốn	-	-	-	-	-	-	-	(576.493.606)	-	-	(576.493.606)
- Cổ tức lợi nhuận được chia	(700.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(700.000.000)
- Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	(406.523.270)	24.831.694.892	(81.139.902)	-	(406.768.566)	(183.242.090)	51.316.733	-	(10.293.605)	37.853.097	23.832.897.289
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	(355.115.378)	125.076.641.774	(3.308.525.634)	-	(3.312.970.780)	(1.229.691.990)	12.014.178.149	-	50.102.316	70.415.722	129.005.034.179
Giá trị còn lại											
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	278.757.807.892	264.031.346.882	30.550.117.443	58.394.357.097	184.593.797.786	88.953.550.100	379.462.861.416	202.946.493.606	244.860.395.921	10.032.562.625	1.742.583.290.768
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	277.651.284.622	288.863.041.774	30.468.977.541	58.394.357.097	184.187.029.220	88.770.308.010	379.514.178.149	-	244.850.102.316	10.070.415.722	1.562.769.694.451

Đơn vị tính: VND

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

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	40.179.959.337	44.605.524.297
Các nhà cung cấp khác	41.867.726.351	41.814.627.479
TỔNG CỘNG	82.047.685.688	86.420.151.776

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự án The Terra Bắc Giang	236.032.850.442	263.557.810.098
Dự án Khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp ở Yên Phong, Bắc Ninh	15.020.509.668	-
Chuyển nhượng phần vốn góp công ty con	-	700.000.000.000
Dự án Vlasta Sầm Sơn	-	60.163.521.022
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	3.315.067.263	5.432.013.466
TỔNG CỘNG	254.368.427.373	1.029.153.344.586

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

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

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Số phải thu trong kỳ	Số đã bù trừ trong kỳ	Giảm do thoái vốn công ty con	Đơn vị tính: VND Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	37.256.458.080	17.322.150.721	(20.851.246.708)	(2.272.818.351)	31.454.543.742
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.390.520.398	-	(7.896.148.278)	-	1.494.372.120
Các loại thuế khác	550.535.937	57.100.330	-	-	607.636.267
TỔNG CỘNG	47.197.514.415	17.379.251.051	(28.747.394.986)	(2.272.818.351)	33.556.552.129
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Giảm do thoái vốn công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	231.775.448.449	21.429.961.610	(25.625.609.264)	(225.862.634.637)	1.717.166.158
Thuế thu nhập cá nhân	1.164.543.507	6.595.683.160	(6.410.782.866)	-	1.349.443.801
Thuế giá trị gia tăng	30.344.141.612	1.266.161.142	(2.157.445.344)	(29.044.699.714)	408.157.696
Tiền sử dụng đất	565.886.976.000	-	(565.886.976.000)	-	-
Các loại thuế khác	6.499.520.724	179.489.324	(148.517.927)	(6.499.520.724)	30.971.397
TỔNG CỘNG	835.670.630.292	29.471.295.236	(600.229.331.401)	(261.406.855.075)	3.505.739.052

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	93.392.973.972	40.789.669.996
Trích trước chi phí phát triển các dự án bất động sản	48.935.930.832	225.712.618.288
Trích trước chi phí cho hoạt động của khách sạn Oakwood Residence Hanoi	14.430.945.773	15.569.742.314
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	17.229.333.557
Chi phí trích trước khác	14.124.770.027	14.164.154.536
TỔNG CỘNG	<u>170.884.620.604</u>	<u>313.465.518.691</u>
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	327.437.864.219	239.337.678.679
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
Trích trước chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	8.467.613.793	10.646.175.225
TỔNG CỘNG	<u>392.578.250.735</u>	<u>338.078.642.250</u>

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	-	20.038.890.895
Doanh thu chưa thực hiện khác	3.489.488.247	4.329.307.151
TỔNG CỘNG	<u>3.489.488.247</u>	<u>24.368.198.046</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (i)	74.000.000.000	74.000.000.000
Kinh phí bảo trì khối sàn thương mại dịch vụ và các căn hộ đã bàn giao	79.874.284.553	78.870.217.978
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược (ii)	47.289.728.579	10.814.991.036
Phải trả về giá trị tài sản trên đất cho Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (iii)	43.098.104.400	43.098.104.400
Phải trả ngắn hạn khác	13.248.518.597	21.303.440.645
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	9.622.884.968	10.202.871.876
TỔNG CỘNG	<u>267.133.521.097</u>	<u>238.289.625.935</u>
Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iv)	267.642.607.769	258.481.567.769
Nhận ký quỹ, ký cược	4.784.989.921	5.343.364.921
TỔNG CỘNG	<u>272.427.597.690</u>	<u>263.824.932.690</u>

- (i) Số dư tại 30 tháng 6 năm 2024 là khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một khu đất tại thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái với Công ty TNHH Joming.
- (ii) Số dư tại 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu là 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/HDCN vào ngày 23 tháng 7 năm 2024 để chuyển nhượng cấu phần dự án này cho đối tác.
- (iii) Đây là khoản phải trả cho Bộ Y tế đối với giá trị tài sản trên đất của Trường Đại học Y tế Công cộng liên quan đến Dự án Grandeur Palace Giảng Võ.
- (iv) 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 Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 256 tỷ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

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

24. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	149.890.843.976	149.890.843.976	242.618.853.166	(86.023.106.575)	306.486.590.567	306.486.590.567	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.1)	782.736.551.620	782.736.551.620	374.444.786.199	(289.282.220.436)	867.899.117.383	867.899.117.383	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 24.2)	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 24.3)	402.981.832.373	402.981.832.373	240.296.267.629	(403.900.000.000)	239.378.100.002	239.378.100.002	
Trái phiếu chuyển đổi dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.4)	731.140.249.737	731.140.249.737	17.711.211.512	-	748.851.461.249	748.851.461.249	
	2.095.649.477.706	2.095.649.477.706	875.071.118.506	(779.205.327.011)	2.191.515.269.201	2.191.515.269.201	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	2.437.943.205.849	2.437.943.205.849	592.030.840.799	(404.444.786.199)	2.625.529.260.449	2.625.529.260.449	
Vay dài hạn đối tượng khác (Thuyết minh số 24.2)	583.950.000.000	583.950.000.000	30.915.000.000	(800.000.000)	614.065.000.000	614.065.000.000	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 24.3)	240.933.626.278	240.933.626.278	789.039.764.362	(241.878.100.002)	788.095.290.638	788.095.290.638	
	3.262.826.832.127	3.262.826.832.127	1.411.985.605.161	(647.122.886.201)	4.027.689.551.087	4.027.689.551.087	
TỔNG CỘNG	5.358.476.309.833	5.358.476.309.833	2.287.056.723.667	(1.426.328.213.212)	6.219.204.820.288	6.219.204.820.288	

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1 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 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	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 TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	17.312.295.612	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.	8,75%	(i), (ii)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	1.519.013.990	Thời hạn trả nợ theo từng khế ước với khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 10 năm 2024. 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%	(vi)
TỔNG CỘNG	306.486.590.567			

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1 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 Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	794.863.391.340	Gốc được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 5 năm 2028. Lãi được thanh toán một lần vào thời điểm đáo hạn.	8,18%	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	108.570.000.000			
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	504.509.758.665	Gốc được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 6 năm 2023 đến tháng 11 năm 2028. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 3 đến tháng 12 năm 2028.	10,95%	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	48.214.000.000			
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Trần Duy Hưng	88.326.428.886	Gốc vay thanh toán 3 tháng một lần sau thời gian ân hạn gốc tới tháng 10 năm 2024. Lãi thanh toán hàng tháng.	9,3% - 9,5%	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	29.442.142.962			
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 thanh toán 3 tháng/lần.	9,1% - 9,3%	(v)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	562.473.641.088	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 3 năm 2025. Lãi được thanh toán hàng tháng	12%	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	562.473.641.088			
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%	(vii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	49.070.000.000			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	1.039.201.156.311	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 6 năm 2025 đến tháng 12 năm 2028. Lãi được thanh toán hàng tháng.	11 – 11,7%	(viii)
Ngân hàng TMCP Bắc Á	87.661.666.667	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 8 năm 2025. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	11,45%	(ix)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	70.129.333.333			
TỔNG CỘNG	3.493.428.377.832			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	867.899.117.383			
Vay dài hạn	2.625.529.260.449			

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo

(i) Khoản vay được thế chấp bằng:

- Một số tài sản gắn liền với đất tại Khu dịch vụ thương mại tầng 5-CT9, Khu đô thị mới Văn Phú, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên 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) Quyền đòi nợ từ các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí và khách hàng; và các khoản lợi ích thu được từ kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại số 83 Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

(iii) Đảm bảo bằng quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao số 6827/HĐ-UBND ký giữa UBND TP. Hồ Chí Minh và Liên danh Nhà đầu tư Dự án “Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức”, bao gồm toàn bộ các quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai được dùng để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao này, và phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái.

(iv) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền sử dụng đất, quyền tài sản thuộc Công ty liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp tại xã Đồng Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

(v) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội 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 thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu du lịch căn hộ khách sạn Hồ Tây.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (vi) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền sử dụng đất, quyền tài sản và tài sản hình thành trong tương lai thuộc Công ty liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang tại phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- (vii) Tài sản đảm bảo 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.
- (viii) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản thuộc Công ty cổ phần Union Success, công ty con của Công ty, liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng, chung cư, biệt thự cao cấp bán và cho thuê, khách sạn 5 sao và khu ẩm thực chợ đêm tại xã Hòa Bình và xã Thủy Đường, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.
- (ix) 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.

24.2 Vay đối tượng khác

Các khoản vay tín chấp từ đối tác doanh nghiệp

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)
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%
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%
Các cá nhân	64.065.000.000	Kỳ hạn trả gốc và lãi từ 24 – 60 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn vào tháng 6 năm 2029.	10% - 10,5%
TỔNG CỘNG	614.065.000.000		

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành

Bên tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	239.378.100.002	Gốc trái phiếu được 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 năm giữ bởi bên liên quan của Công ty
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	(x)
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 năm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

TỔNG CỘNG

1.027.473.390.640

Trong đó:

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả 239.378.100.002
- Trái phiếu dài hạn 788.095.290.638

- (x) 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 năm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

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

Trái phiếu chuyển đổi được đảm bảo bằng 27.225.000 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:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
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	132.939.013.386	65.449.149.073
Số đầu kỳ	-	36.225.000.000
Lãi vay nhập gốc	17.711.211.512	31.264.864.313
Số phân bổ trong kỳ	150.650.224.898	132.939.013.386
Số cuối kỳ	748.851.461.249	731.140.249.737
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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

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

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong hợp đồng mua bán các bất động sản.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ				Đơn vị tính: VND
	Vốn cổ phần đã phát hành	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023					
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	3.758.706.656.184
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	429.660.920.694	405.871.323.849
- Cổ tức công bố	-	-	-	(241.999.617.000)	(241.999.617.000)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(60.000.000)	(60.000.000)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(767.577.903)
- (Giảm)/tăng khác	-	-	-	(20.073.627.935)	20.073.627.935
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	3.921.750.785.130
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	3.966.629.467.753
- Lợi nhuận thuần trong Kỳ	-	-	-	116.591.535.403	95.688.515.366
- Thay đổi do tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	(6.284.322.982)	6.284.322.982
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	2.419.996.170.000	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	4.062.317.983.119

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 để phát hành cổ phần để chi trả cổ tức.

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 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 đồng	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

26.3 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	-

26.4 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 trả bằng cổ phiếu cho năm 2023 (2 cổ phiếu/10 cổ phiếu)	483.999.234.000	-

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.5 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).

27. DOANH THU

27.1 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	293.553.258.840	1.473.077.095.033
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	146.566.220.405	1.352.780.561.873
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	88.327.770.608	83.890.482.861
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	58.659.267.827	36.406.050.299
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	293.553.258.840	1.473.077.095.033
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	293.474.058.840	1.473.077.095.033
Doanh thu đối với các bên liên quan	79.200.000	-

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

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	174.184.283.397	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	35.102.890.107	66.833.110.259
TỔNG CỘNG	209.287.173.504	66.833.110.259

(i) 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 được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	124.923.551.135	384.732.945.529
Giá vốn dịch vụ lưu trú	47.922.659.978	45.849.027.289
Giá vốn dịch vụ khác	46.965.536.150	32.831.437.249
TỔNG CỘNG	219.811.747.263	463.413.410.067

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí lãi vay	151.058.971.958	277.369.750.384
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	154.404.493.583	280.298.382.305

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. 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 hoa hồng môi giới	1.192.098.791	124.392.667.941
Chi phí lương nhân viên bán hàng	1.126.516.434	1.565.309.789
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	57.882.804	1.630.145.233
Chi phí khác	377.772.289	1.452.075.890
TỔNG CỘNG	2.754.270.318	129.040.198.853
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên quản lý	21.592.921.801	44.299.851.675
Chi phí quản lý khách sạn	13.109.889.088	14.532.607.412
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng văn phòng	3.897.489.279	4.004.784.883
Chi phí khấu hao tài sản cố định (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(8.541.106.605)	8.569.511.527
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.651.573.465	18.455.421.321
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.432.005.054	21.113.010.677
TỔNG CỘNG	47.812.060.323	112.178.581.169

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

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
Thu nhập khác		
Tiền phạt, bồi thường thu được	1.356.976.503	4.569.253.408
Các khoản khác	410.425.017	157.246.688
	1.767.401.520	4.726.500.096
Chi phí khác		
Chi phí tài trợ, ủng hộ	2.000.000.000	70.000.000
Chi phí phạt, bồi thường	4.164.934.250	-
Các khoản khác	965.814.158	5.452.917.472
	7.130.748.408	5.522.917.472
LỖ KHÁC	(5.363.346.888)	(796.417.376)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	303.712.650.998	418.419.220.640
Chi phí nhân công	48.627.361.629	53.978.739.536
Chi phí khấu hao	19.144.472.020	23.864.220.570
Chi phí dịch vụ mua ngoài	77.298.320.764	244.657.719.858
Chi phí khác	10.744.823.967	28.166.160.850
TỔNG CỘNG	459.527.629.378	769.086.061.454

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.156.793.059	166.460.291.143
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(28.317.897.167)	(4.474.227.985)
TỔNG CỘNG	838.895.892	161.986.063.158

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	96.527.411.258	567.857.387.007
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	19.305.482.252	113.571.477.401
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ tính thuế	1.320.489.023	28.857.633.253
Lỗ năm trước chuyển sang	(20.987.002.261)	-
Điều chỉnh tăng chi phí lãi vay vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	(14.422.892.501)	-
Điều chỉnh hợp nhất không tính thuế	15.982.700.352	12.788.213.688
Các khoản điều chỉnh khác	(359.880.973)	6.768.738.816
Chi phí thuế TNDN	838.895.892	161.986.063.158

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 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 Dự phòng hàng tồn kho	2.672.631.600	3.347.273.271	(140.269.891)	(18.383.777.752)
Chi phí tư vấn	66.493.918.353	54.168.262.683	12.325.655.670	14.551.508.835
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	6.052.693.446	7.319.562.848	(1.266.869.402)	-
Chi phí lãi vay được vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	302.847.230	324.786.970	(21.939.740)	(368.666.450)
Lợi nhuận chưa thực hiện	14.422.892.501	-	14.422.892.501	-
	<u>26.492.551.378</u>	<u>26.649.869.448</u>	<u>(157.318.070)</u>	<u>(102.730.030)</u>
	116.437.534.508	91.809.755.220		
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
Chi phí vốn hóa lãi vay	(6.189.454.224)	(3.675.510.289)	(2.513.943.935)	3.535.312.747
	<u>(16.630.221.678)</u>	<u>(19.785.967.777)</u>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	<u>99.807.312.830</u>	<u>72.023.787.443</u>		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			<u>28.317.897.167</u>	<u>4.474.227.985</u>

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 54.357.910.723 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 168.811.800.969 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Đây là lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/06/2024	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2024
2019	2024	1.744.317.024	-	-	1.744.317.024
2020	2025	2.477.385.232	-	-	2.477.385.232
2021	2026	16.535.023.247	(7.338.832.534)	-	9.196.190.713
2022	2027	73.844.029.425	(57.363.842.070)	-	16.480.187.355
2023	2028	58.089.721.985	(40.232.336.701)	-	17.857.385.284
Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2024	2029	6.602.445.115	-	-	6.602.445.115
TỔNG CỘNG		159.292.922.028	(104.935.011.305)	-	54.357.910.723

(*) Ngoại trừ Công ty đã quyết toán thuế đến hết năm 2023, lỗ tính thuế của các công ty con được ước tính theo tờ khai thuế của các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

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

34. 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

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 và công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 18.

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết	Góp vốn	-	1.697.571.000
Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB	Công ty liên kết	Góp vốn	-	10.000.000.000

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 và cho vay với các bên liên quan được thực hiện theo cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, 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 và các công ty con 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 và các công ty con (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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i>				
Công ty Cổ phần Logistic LSH	Công ty liên kết	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.470.474.000	-
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Bên liên quan khác	Phải thu cung cấp dịch vụ	350.849.001	263.729.001
TỔNG CỘNG			1.821.323.001	263.729.001
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</i>				
Công ty TNHH Phát triển đô thị HNB	Công ty liên kết	Phải thu về cho vay	1.735.000.000	1.735.000.000
TỔNG CỘNG			1.735.000.000	1.735.000.000
<i>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Đặt cọc hợp tác đầu tư (i)	452.617.690.000	452.617.690.000
TỔNG CỘNG			452.617.690.000	452.617.690.000
(i) Các khoản đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng.				
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	7.762.300.021	8.462.300.021
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết	Phải trả về lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	1.644.584.947	1.506.571.855
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		Phải trả thù lao	216.000.000	234.000.000
TỔNG CỘNG			9.622.884.968	10.202.871.876

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

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

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 từ ngày 3 tháng 4 năm 2023	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

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	116.591.535.403	429.660.920.694
Ảnh hưởng suy giảm	-	27.191.721.994
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	116.591.535.403	456.852.642.688
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	241.999.617	241.999.617
Ảnh hưởng suy giảm	-	21.685.714
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	241.999.617	263.685.331
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	482	1.775
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	482	1.733

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

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

Trong 6 tháng đầu năm 2024, việc giả định thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu sang cổ phần phổ thông của Công ty có tác động suy giảm ngược làm tăng lãi trên cổ phiếu. Theo đó, Công ty và các công ty con không trình bày ảnh hưởng suy giảm lãi trên cổ phiếu đối với cổ phiếu phổ thông tiềm năng này.

Trong 6 tháng đầu năm 2023, việc thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu sang cổ phần phổ thông của Công ty có tác động suy giảm để đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu.

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

36. 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 và các công ty con bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

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

36. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Dịch vụ lưu trú	Các hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày					
Doanh thu					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	146.566.220.405	88.327.770.608	58.659.267.827	-	293.553.258.840
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	11.731.544.596	(11.731.544.596)	-
Tổng doanh thu thuần	146.566.220.405	88.327.770.608	70.390.812.423	(11.731.544.596)	293.553.258.840
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	4.371.628.969	17.006.173.833	1.797.378.134	-	23.175.180.936
Thu nhập không phân bổ (*)					73.352.230.322
Lợi nhuận thuần trước thuế					96.527.411.258
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(838.895.892)
Lợi nhuận thuần sau thuế					95.688.515.366
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	8.222.970.033.575	575.221.373.394	437.565.650.369	-	9.235.757.057.338
Tài sản không phân bổ (**)					2.563.718.541.735
Tổng tài sản					11.799.475.599.073
Công nợ bộ phận	878.710.233.523	38.334.487.833	13.099.733.352	-	930.144.454.708
Công nợ không phân bổ (***)					6.807.013.161.246
Tổng công nợ					7.737.157.615.954

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

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

36. 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 (tiếp theo):

	Kinh doanh bất động sản	Dịch vụ lưu trú	Các hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023					
Doanh thu					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.352.780.561.873	83.890.482.861	106.383.275.034	(69.977.224.735)	1.473.077.095.033
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	1.352.780.561.873	83.890.482.861	106.383.275.034	(69.977.224.735)	1.473.077.095.033
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	803.163.539.686	13.319.406.096	21.939.183.897	(69.977.224.735)	768.444.904.944
Thu nhập không phân bổ (*)					(200.587.517.937)
Lợi nhuận thuần trước thuế					567.857.387.007
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(161.986.063.158)
Lợi nhuận thuần sau thuế					405.871.323.849
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	8.267.813.214.017	597.688.263.853	778.735.697.892	-	9.644.237.175.762
Tài sản không phân bổ (**)					2.886.620.879.418
Tổng tài sản	1.719.454.894.627	20.581.789.868	718.262.018.314	-	12.530.858.055.180
Công nợ bộ phận					2.458.298.702.809
Công nợ không phân bổ (***)					6.105.929.884.618
Tổng công nợ					8.564.228.587.427

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

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

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

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

37. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 ước tính là 453,6 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: là 1.050,5 tỷ VND).

Các cam kết về xây dựng khác

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ký ngày 25 tháng 11 năm 2016 giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty, Công ty cổ phần đầu tư HNS Việt Nam và Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 416,4 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 416,4 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. Chi tiết khoản phải trả theo cam kết thuê đất và thuê hoạt động này như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dưới 1 năm	7.586.312.320	7.404.010.912
Từ 1 - 5 năm	30.345.249.280	29.616.043.648
Trên 5 năm	499.859.307.627	497.150.380.235
TỔNG CỘNG	537.790.869.227	534.170.434.795

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 18. 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 79,63 tỷ VND).

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 năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
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

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

38. 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty.



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



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