

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](mailto: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 riêng giữa niên độ

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## MỤC LỤC

|   | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung   | 1            |
| Báo cáo của Ban Tổng giám đốc                           | 2 - 3        |
| Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ   | 4 - 5        |
| Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ                 | 6 - 9        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ | 10           |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ           | 11 - 12      |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ        | 13 - 63      |

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 25 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 16 tháng 08 năm 2024.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Ông Tô Như Toàn        | Chủ tịch           |
| Bà Nguyễn Diệu Tú      | Phó Chủ tịch       |
| Ông Tô Như Thắng       | Phó Chủ tịch       |
| Bà Đỗ Thị Thanh Phương | Thành viên         |
| Ông Phạm Hồng Châu     | Thành viên         |
| Ông Triệu Hữu Đại      | Thành viên         |
| Ông Trịnh Thanh Hải    | Thành viên độc lập |
| Ông Nguyễn Thái Sơn    | Thành viên độc lập |

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Ông Trịnh Thanh Hải    | Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán     |
| Bà Đỗ Thị Thanh Phương | Phó chủ tịch Ủy ban Kiểm toán |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Ông Triệu Hữu Đại  | Tổng Giám đốc     |
| Ông Phạm Hồng Châu | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Vũ Thanh Tuấn  | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Lâm Hoàng Đăng | Phó Tổng Giám đốc |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Ông Lâm Hoàng Đăng được người đại diện pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 theo Giấy Ủy quyền của Công ty số 37/GUQ-VPI ngày 3 tháng 6 năm 2024.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 26 tháng 8 năm 2024.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024



Số tham chiếu: 12301309/E-68442442

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) được lập ngày 26 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 63, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

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

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

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

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



### **Kết luận của Kiểm toán viên**

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

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



---

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|------------|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>3.409.972.314.332</b> | <b>3.746.767.157.447</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>286.879.539.783</b>   | <b>135.495.634.558</b>    |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 227.977.564.745          | 44.553.452.041            |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 58.901.975.038           | 90.942.182.517            |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>5</b>    | <b>103.055.000</b>       | <b>103.055.000</b>        |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 103.055.000              | 103.055.000               |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>1.181.021.585.688</b> | <b>1.714.083.411.877</b>  |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn khách hàng              | 6.1         | 110.091.262.719          | 79.386.733.794            |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 6.2         | 10.026.925.669           | 12.459.563.511            |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 7           | 561.083.456.121          | 1.123.123.456.121         |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 8           | 523.818.545.436          | 523.112.262.708           |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 9           | (23.998.604.257)         | (23.998.604.257)          |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>10</b>   | <b>1.923.414.384.215</b> | <b>1.867.199.130.973</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 1.930.817.089.608        | 1.874.601.836.366         |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | (7.402.705.393)          | (7.402.705.393)           |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>18.553.749.646</b>    | <b>29.885.925.039</b>     |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 11          | 4.825.738.089            | 3.552.510.769             |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 19          | 12.233.639.436           | 16.942.893.872            |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 19          | 1.494.372.121            | 9.390.520.398             |

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN   | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|------------|---|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>3.995.053.735.547</b> | <b>3.786.625.339.881</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>23</b>   | <b>3.995.053.735.547</b> | <b>3.786.625.339.881</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần đã phát hành                                   |             | 2.419.996.170.000        | 2.419.996.170.000         |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 2.419.996.170.000        | 2.419.996.170.000         |
| 413        | 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu                           |             | 72.397.227.865           | 72.397.227.865            |
| 418        | 4. Quỹ đầu tư phát triển                                      |             | 15.177.859.740           | 15.177.859.740            |
| 420        | 5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                              |             | 7.588.929.869            | 7.588.929.869             |
| 421        | 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          |             | 1.479.893.548.073        | 1.271.465.152.407         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 1.271.465.152.407        | 664.359.131.766           |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay            |             | 208.428.395.666          | 607.106.020.641           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>8.786.748.571.658</b> | <b>8.881.892.774.744</b>  |

Nguyễn Văn Nam  
Người lập

Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

| Mã số    | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|----------|--|-------------|---|---|
| 01       | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                | 24.1        | 267.793.054.022   | 168.986.883.578   |
| 02       | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                          | 24.1        | -   | -   |
| 10       | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 24.1        | 267.793.054.022   | 168.986.883.578   |
| 11       | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                  | 25          | (211.381.830.000)   | (89.884.178.934)  |
| 20       | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ         |             | 56.411.224.022  | 79.102.704.644  |
| 21       | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                         | 24.2        | 340.663.492.743   | 666.799.226.412   |
| 22<br>23 | 7. Chi phí tài chính<br><i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 26          | (134.790.300.535)<br>(131.444.778.910)                              | (209.438.757.390)<br>(206.510.125.469)                              |
| 25       | 8. Chi phí bán hàng                                      | 27          | (1.532.507.246)   | (2.535.884.675)   |
| 26       | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                          | 27          | (42.085.681.096)  | (71.288.936.475)  |
| 30       | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh              |             | 218.666.227.888   | 462.638.352.516   |
| 31       | 11. Thu nhập khác  |             | 943.009.934   | 68.676.488  |
| 32       | 12. Chi phí khác   |             | (2.632.754.580)   | (1.400.542.077)   |
| 40       | 13. Lỗ khác  |             | (1.689.744.646)   | (1.331.865.589)   |
| 50       | 14. Tổng lợi nhuận trước thuế                            |             | 216.976.483.242   | 461.306.486.927   |
| 51       | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                          | 29.1        | (27.083.594.777)  | (1.634.967.428)   |
| 52       | 16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                          | 29.1        | 18.535.507.201  | 6.683.551.414   |
| 60       | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                              |             | 208.428.395.666   | 466.355.070.913   |

Nguyễn Văn Nam  
Người lập

Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024



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

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|-------|---|-------------|---|---|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>   |             |   |   |
| 01    | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>   |             | <b>216.976.483.242</b>  | <b>461.306.486.927</b>  |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>  |             |   |   |
| 02    | Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình |             | 18.571.164.000  | 18.229.860.390  |
| 03    | Các khoản dự phòng  |             | (7.000.000)   | -   |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư   |             | (340.663.492.743)   | (658.794.965.170)   |
| 06    | Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ)                   | 26          | 134.720.845.990   | 209.370.410.654   |
| 08    | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                      |             | <b>29.598.000.489</b>   | <b>30.111.792.801</b>   |
| 09    | (Tăng)/giảm các khoản phải thu  |             | (27.804.698.876)  | 14.760.510.768  |
| 10    | Tăng hàng tồn kho   |             | (56.511.553.242)  | (279.469.759.357)   |
| 11    | Tăng/(giảm) các khoản phải trả  |             | 87.600.030.822  | (416.161.253.931)   |
| 12    | Giảm chi phí trả trước  |             | 9.487.105.428   | 4.385.302.458   |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả   |             | (120.501.862.327)   | (64.938.796.129)  |
| 15    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   |             | (18.984.919.446)  | (193.996.649)   |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>                             |             | <b>(97.117.897.152)</b>   | <b>(711.506.200.039)</b>  |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>  |             |   |   |
| 21    | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác          |             | (1.450.928.673)   | (6.159.559.144)   |
| 23    | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                      |             | (382.900.000.000)   | (122.900.000.000)   |
| 24    | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác                                  |             | 944.940.000.000   | 104.710.797.155   |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |             | (664.650.000.000)   | (42.319.451.672)  |
| 26    | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |             | 50.000.000.000  | 367.500.000.000   |
| 27    | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                       |             | 2.237.433.307   | 622.389.046.687   |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>                            |             | <b>(51.823.495.366)</b>   | <b>923.220.833.026</b>  |



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 |
|-------|--|-------------|---|---|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>         |             |   |   |
| 33    | Tiền thu từ đi vay   |             | 1.093.871.886.880   | 205.799.368.701   |
| 34    | Tiền trả nợ gốc vay  |             | (793.546.589.137)   | (190.131.597.153)   |
| 36    | Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu                               |             | -   | (241.999.617.000)   |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính |             | <b>300.325.297.743</b>  | <b>(226.331.845.452)</b>  |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                             |             | <b>151.383.905.225</b>  | <b>(14.617.212.465)</b>   |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                            |             | <b>135.495.634.558</b>  | <b>140.427.642.567</b>  |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                           | <b>4</b>    | <b>286.879.539.783</b>  | <b>125.810.430.102</b>  |

Nguyễn Văn Nam  
Người lập

Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 25 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 16 tháng 08 năm 2024.

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

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

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

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

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

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

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

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có 8 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

| STT | Tên Công ty   | Tỷ lệ lợi ích (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Trụ sở chính  | Hoạt động chính                       |
|-----|---|-------------------|----------------------|---|---------------------------------------|
| 1   | Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ          | 100%              | 100%                 | Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội                  | Kinh doanh bất động sản               |
| 2   | Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home                   | 62%               | 62%                  | Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội                  | Kinh doanh bất động sản, xây lắp      |
| 3   | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí         | 82,71%            | 82,71%               | Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội                  | Kinh doanh bất động sản               |
| 4   | Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái                      | 60%               | 60%                  | Số 129 Đĩnh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh              | Kinh doanh bất động sản               |
| 5   | Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (**)                    | 62,64%            | 70%                  | Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội                  | Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản |
| 6   | Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình              | 100%              | 100%                 | Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế | Kinh doanh bất động sản               |
| 7   | Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)          | 93,69%            | 98,16%               | Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng                  | Kinh doanh bất động sản               |
| 8   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú | 100%              | 100%                 | Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội                  | Dịch vụ lưu trú                       |

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

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

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 26 tháng 8 năm 2024.

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

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

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

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

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

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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

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

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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



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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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



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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

##### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.13 Các khoản dự phòng

##### *Dự phòng chung*

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

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

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

##### *Dự phòng chi phí bảo hành*

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

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

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

**3.14 Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

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

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư*

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

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

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

#### 3.17 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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



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

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

#### 3.17 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

#### 3.18 Thông tin theo bộ phận

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

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

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

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

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

#### 3.19 Các bên liên quan

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

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

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

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

(\*) Trong đó bao gồm:

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

(\*\*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,3%/năm đến 2,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1,6%/năm đến 4%/năm). Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển giao cho Ban Quản trị tòa nhà.

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

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



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

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

**6.1 Phải thu của khách hàng**

|   | Đơn vị tính: VND            |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b>   |                             |                              |
| Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (*)                              | 15.979.582.756              | 11.627.039.257               |
| Phải thu từ hoạt động khác  | 94.111.679.963              | 67.759.694.537               |
| - Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn                                      | 58.205.334.878              | 33.380.799.051               |
| - Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên                                    | 11.942.793.450              | 7.983.735.548                |
| - Phải thu khách hàng khác  | 23.963.551.635              | 26.395.159.938               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>110.091.262.719</b>      | <b>79.386.733.794</b>        |
| <i>Trong đó:</i>  |                             |                              |
| <i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan</i><br><i>(Thuyết minh số 30)</i> | 10.170.718.549              | 42.257.720.580               |
| <i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>                                | 99.920.544.170              | 37.129.013.214               |
| <b>Dài hạn</b>  |                             |                              |
| 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               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>8.017.615.873</b>        | <b>11.976.673.775</b>        |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                                      | (21.718.695.257)            | (21.718.695.257)             |

(\*) Các khoản phải thu với tổng giá trị 4,3 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại *Thuyết minh số 22*.

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

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

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

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

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

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

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

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

**9. NỢ XẤU**

*Đơn vị tính: VND*

|   | <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          | 11.111.191.000                  | -                             | 11.111.191.000                   | -                             |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR) | 10.000.000.000                  | -                             | 10.000.000.000                   | -                             |
| Các đối tượng khác  | 2.887.413.257                   | -                             | 2.887.413.257                    | -                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>23.998.604.257</b>           | <b>-</b>                      | <b>23.998.604.257</b>            | <b>-</b>                      |

**10. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

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

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

*Đơn vị tính: VND*

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

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

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

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

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

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

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

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

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

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

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

*Phần mềm máy tính*

**Nguyên giá:**

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 7.866.152.682        |
| - Mua trong kỳ            | <u>1.578.100.000</u> |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2024  | <u>9.444.252.682</u> |

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 3.110.752.171        |
| - Khấu hao trong kỳ       | <u>696.730.331</u>   |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2024  | <u>3.807.482.502</u> |

**Giá trị còn lại:**

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | <u>4.755.400.511</u> |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2024  | <u>5.636.770.180</u> |

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND*

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

**Nguyên giá:**

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 350.478.849.678        |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2024  | <u>350.478.849.678</u> |

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 22.910.717.098        |
| - Khấu hao trong kỳ       | <u>5.763.662.166</u>  |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2024  | <u>28.674.379.264</u> |

**Giá trị còn lại:**

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | <u>327.568.132.580</u> |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2024  | <u>321.804.470.414</u> |

Trong bất động sản đầu tư, giá trị còn lại phần hầm của Dự án The Terra An Hưng là 125,1 tỷ VND (nguyên giá là 135,9 tỷ VND, hao mòn lũy kế là 10,8 tỷ VND) tương ứng với phần diện tích hầm là 10.236,60 m<sup>2</sup> thuộc sở hữu Công ty tại Dự án. Công ty không tính chi phí đầu tư xây dựng phần hầm này vào giá thành các căn hộ tại Dự án.

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



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

**15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 70,06 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 62,2 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10% (2023: 10%) trên chi phí lũy kế bình quân phát sinh cho việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của Công ty.

**16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

Đơn vị tính: VND

|                              | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                        | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                        |
|------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
|                              | Giá gốc                  | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                   | Giá trị có thể thu hồi |
| Dự án khu đô thị mới Văn Phú | 9.027.367.710            | 9.027.367.710          | 9.027.367.710             | 9.027.367.710          |
| Các dự án khác               | 6.501.543.227            | 6.501.543.227          | 6.205.243.227             | 6.205.243.227          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>15.528.910.937</b>    | <b>15.528.910.937</b>  | <b>15.232.610.937</b>     | <b>15.232.610.937</b>  |

**16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Đơn vị tính: VND

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

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

B09a-DN

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

### 17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

#### 17.1 Đầu tư vào các công ty con

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

- (i) Trong kỳ, Công ty đã góp thêm 650 tỷ VND vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ;
- (ii) Trong kỳ, Công ty đã góp thêm 9 tỷ VND tương đương với 900.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú;
- (iii) Trong tháng 1 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú với giá chuyển nhượng là 750 tỷ VND. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 295 tỷ VND được trình bày tại Thuyết minh số 24.2;
- (iv) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý các khoản đầu tư này do chưa có đủ các thông tin cần thiết.

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

B09a-DN

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

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

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

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

| Tên đơn vị  | Địa chỉ  | Hoạt động chính                       | Ngày 30 tháng 6 năm 2024              | Ngày 31 tháng 12 năm 2023        |
|---|--|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
|   |  |                                       | Tỷ lệ vốn<br>năm giữ trực<br>tiếp (%) | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết<br>(%) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú | Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội | Kinh doanh bất động sản               | 35,00                                 | 35,00                            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú                        | Số 36 Đường 31 A, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh                                      | Kinh doanh bất động sản               | 30,00                                 | 30,00                            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang           | Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Phú Chấn, Thành phố Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh                      | Xây dựng và thu phí đường bộ          | 33,00                                 | 33,00                            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland                 | Số 90 Đường Phan Trung, KP 7, Phường Tân Tiến, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai                               | Kinh doanh bất động sản               | 30,00                                 | 30,00                            |
| Công ty TNHH BT Hà Đông                                 | Số 12, đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội                        | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng | 51,07                                 | 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                            |
| Công ty Cổ phần Logistics LSH                           | Lô B17, đường Ngọc Hân Công Chúa, Phường Võ Cường, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh                           | Kinh doanh bất động sản               | 34,00                                 | 34,00                            |
| Công ty TNHH Công viên Trung Văn                        | Nhà 24B/1 Khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 Ngô Quyền, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội                   | Kinh doanh bất động sản               | (*)                                   | 40,00                            |

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

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

B09a-DN

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

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

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

| Tên đơn vị  | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                        | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                        | Đơn vị tính: VND |
|---|--------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------|
|   | Giá trị (VND)            | Dự phòng (VND)         | Giá trị (VND)             | Dự phòng (VND)         |                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú | 278.006.400.000          | -                      | 278.006.400.000           | -                      | (*)              |
| Công ty Cổ phần Logistics LSH                           | 244.800.000.000          | -                      | 244.800.000.000           | -                      | (*)              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú                        | 187.500.000.000          | (2.281.431.424)        | 187.500.000.000           | (2.281.431.424)        | (*)              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang           | 163.786.400.000          | -                      | 163.786.400.000           | -                      | (*)              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland                 | 90.000.000.000           | (528.367.960)          | 90.000.000.000            | (528.367.960)          | (*)              |
| Công ty TNHH BT Hà Đông                                 | 58.394.357.097           | -                      | 58.394.357.097            | -                      | (*)              |
| Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm                      | 33.777.503.175           | (4.967.202.009)        | 33.777.503.175            | (4.967.202.009)        | (*)              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>1.056.264.660.272</b> | <b>(7.777.001.393)</b> | <b>1.056.264.660.272</b>  | <b>(7.777.001.393)</b> |                  |

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

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

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

**18.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

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



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

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

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

- (i) Bao gồm khoản tiền nhận đặt cọc chuyển nhượng một phần Dự án The Terra Bắc Giang từ Công ty Cổ phần New GoldSun với giá trị là 38 tỷ VND. Công ty cũng đã ký hợp đồng số 01/HĐCN vào ngày 23 tháng 7 năm 2024 để chuyển nhượng cấu phần dự án này cho đối tác.
- (ii) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu là các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 159,5 tỷ VND.

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

B09a-DN

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

### 22. VAY

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

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

B09a-DN

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

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.1 Vay ngân hàng

Vay ngân hàng ngắn hạn

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

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

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

**22. VAY** (tiếp theo)

**22.1 Vay ngân hàng** (tiếp theo)

Vay ngân hàng dài hạn

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

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

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

**22. VAY** (tiếp theo)

**22.1 Vay ngân hàng** (tiếp theo)

*Tài sản đảm bảo*

- (i) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Một số tài sản gắn liền với đất tại Khu dịch vụ thương mại tầng 5-CT9, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
  - Tài sản gắn liền với đất tại Sân thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
  - Quyền sở hữu 3.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty.
- (ii) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền sử dụng đất, quyền tài sản và tài sản hình thành trong tương lai liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phần khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang tại phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- (iii) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
  - Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trên đất tại lô G2-B6 thuộc Dự án Khu đô thị hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
  - Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là Khu dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tại tòa CT9 thuộc Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
  - Quyền tài sản của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho thuê tòa 1 và khoán thu tòa 2 dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây;
  - Quyền sở hữu 3.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba;
  - Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây.
- (iv) Tài sản đảm bảo bao gồm quyền tài sản, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, quyền sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán, cho thuê dài hạn tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang.
- (v) Tài sản đảm bảo là một số lô đất thuộc quyền sở hữu của Công ty tại xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

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

B09a-DN

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

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.2 Các khoản vay đối tượng khác

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

|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Kỳ hạn trả gốc và lãi  | Lãi suất/năm | Hình thức<br>đảm bảo |
|---|-----------------------------|--|--------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>   |                             |  |              |                      |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng<br>Bắc Ái                      | 28.900.000.000              | Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2024.  | 9,3%         | Tin chấp.            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>28.900.000.000</b>       |  |              |                      |
| <b>Dài hạn</b>  |                             |  |              |                      |
| Công ty Thương mại Đầu tư Xây dựng<br>Thành Lợi (TNHH)<br>Các cá nhân | 550.000.000.000             | Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 7 năm 2025.   | 8,5%         | Tin chấp.            |
|   | 63.065.000.000              | Kỳ hạn trả gốc và lãi là 24 tháng theo từng hợp<br>đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn vào tháng 4<br>năm 2026. | 10,5%        | Tin chấp.            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>613.065.000.000</b>      |  |              |                      |



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

B09a-DN

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

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.3 Trái phiếu phát hành

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

### TỔNG CỘNG

**1.027.473.390.640**

Trong đó:

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

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

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

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 22. VAY (tiếp theo)

##### 22.4 Trái phiếu chuyển đổi

Vào ngày 1 tháng 11 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 690.000 trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 1 triệu VND/trái phiếu cho Công ty VIAC (No.1) Limited Partnership. Một số điều kiện và điều khoản quan trọng của trái phiếu chuyển đổi như sau:

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

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

Chi tiết của khoản trái phiếu chuyển đổi như sau:

|   | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | Đơn vị tính: VND |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------|
| Giá trị trái phiếu chuyển đổi                             | 690.000.000.000          | 690.000.000.000           |                  |
| Chi phí phát hành   | (1.302.228.818)          | (1.302.228.818)           |                  |
| Cấu phần vốn chủ sở hữu                                   | (72.397.227.865)         | (72.397.227.865)          |                  |
| Thuế TNDN hoãn lại  | (18.099.306.966)         | (18.099.306.966)          |                  |
| Cấu phần nợ gốc ghi nhận ban đầu                          | 598.201.236.351          | 598.201.236.351           |                  |
| Cộng: Giá trị lũy kế chi phí lãi vay và chi phí phát hành | 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       | 748.851.461.249          | 731.140.249.737           |                  |

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

B09a-DN

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

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|  | Vốn cổ phần đã<br>phát hành | Quyền chọn<br>chuyển đổi trái<br>phiếu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ khác<br>thuộc vốn chủ<br>sở hữu | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa phân<br>phối | Tổng cộng         | Đơn vị tính: VND |
|--|-----------------------------|--|--------------------------|-------------------------------------|---|-------------------|------------------|
| <b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b> |                             |  |                          |                                     |   |                   |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2022  | 2.419.996.170.000           | 72.397.227.865                         | 15.177.859.740           | 7.588.929.869                       | 906.358.748.766                         | 3.421.518.936.240 |                  |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ   | -                           | -                                      | -                        | -                                   | 466.355.070.913                         | 466.355.070.913   |                  |
| - Chia cổ tức bằng tiền  | -                           | -                                      | -                        | -                                   | (241.999.617.000)                       | (241.999.617.000) |                  |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2023   | 2.419.996.170.000           | 72.397.227.865                         | 15.177.859.740           | 7.588.929.869                       | 1.130.714.202.679                       | 3.645.874.390.153 |                  |
| <b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</b> |                             |  |                          |                                     |   |                   |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023  | 2.419.996.170.000           | 72.397.227.865                         | 15.177.859.740           | 7.588.929.869                       | 1.271.465.152.407                       | 3.786.625.339.881 |                  |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ   | -                           | -                                      | -                        | -                                   | 208.428.395.666                         | 208.428.395.666   |                  |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2024   | 2.419.996.170.000           | 72.397.227.865                         | 15.177.859.740           | 7.588.929.869                       | 1.479.893.548.073                       | 3.995.053.735.547 |                  |

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

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

Đơn vị tính: VND

|                    | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                          |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
|                    | Tổng số                  | Cổ phiếu thường          | Tổng số                   | Cổ phiếu thường          |
| Vốn góp từ cổ đông | 2.419.996.170.000        | 2.419.996.170.000        | 2.419.996.170.000         | 2.419.996.170.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>2.419.996.170.000</b> | <b>2.419.996.170.000</b> | <b>2.419.996.170.000</b>  | <b>2.419.996.170.000</b> |

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

Đơn vị tính: VND

|   | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|---|---|---|
| <b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>  |   |   |
| 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   |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>  | -   | <b>241.999.617.000</b>  |
| <b>Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả trong kỳ</b> | <b>483.999.234.000</b>  | -   |

**23.4 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

|   | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|---|---|---|
| <b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ</b>   |   |   |
| Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông<br>Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2022<br>(1.000 VND/cổ phiếu)                 | -   | 241.999.617.000   |
| <b>Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả trong kỳ</b> |   |   |
| Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông<br>Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023<br>(2 cổ phiếu/10 cổ phiếu)         | 483.999.234.000   | -   |

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.5 Cổ phiếu**

|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024<br>(Cổ phiếu) | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023<br>(Cổ phiếu) |
|--|---|--|
| <b>Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng</b> | <b>241.999.617</b>                        | <b>241.999.617</b>                         |
| Cổ phiếu phổ thông                         | 241.999.617                               | 241.999.617                                |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>              | <b>241.999.617</b>                        | <b>241.999.617</b>                         |
| Cổ phiếu phổ thông                         | 241.999.617                               | 241.999.617                                |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 30 tháng 6 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

**24. DOANH THU**

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

|                                      | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>6 năm 2024 | Đơn vị tính: VND | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>6 năm 2023 |
|--------------------------------------|--|------------------|--|
| <b>Tổng doanh thu</b>                | <b>267.793.054.022</b>   |                  | <b>168.986.883.578</b>   |
| <i>Trong đó:</i>                     |  |                  |  |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 124.645.258.937  |                  | -  |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú   | 88.327.770.608   |                  | 83.890.482.861   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ khác      | 54.820.024.477   |                  | 85.096.400.717   |
| <b>Giảm trừ doanh thu</b>            | -  |                  | -  |
| <b>Doanh thu thuần</b>               | <b>267.793.054.022</b>   |                  | <b>168.986.883.578</b>   |
| <i>Trong đó:</i>                     |  |                  |  |
| Doanh thu đối với bên khác           | 260.808.682.184  |                  | 102.860.695.902  |
| Doanh thu đối với các bên liên quan  | 6.984.371.838  |                  | 66.126.187.676   |

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

**24. DOANH THU** (tiếp theo)

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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



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

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

|                                     | <i>Đơn vị tính: VND</i>  |  |
|-------------------------------------|--|--|
|                                     | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng kết<br/>thúc ngày 30 tháng<br/>6 năm 2024</i> | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng kết<br/>thúc ngày 30 tháng<br/>6 năm 2023</i> |
| <b>Chi phí bán hàng</b>             |  |  |
| Chi phí lương nhân viên bán hàng    | 1.126.516.434  | 1.565.309.789  |
| Chi phí quảng cáo, khuyến mại       | 57.882.804   | 454.796.753  |
| Chi phí hoa hồng môi giới           | 82.691.574   | -  |
| Chi phí khác                        | 265.416.434  | 515.778.133  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>1.532.507.246</b>   | <b>2.535.884.675</b>   |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> |  |  |
| Chi phí nhân viên quản lý           | 12.803.064.145   | 19.572.088.423   |
| Chi phí đồ dùng văn phòng           | 3.810.742.352  | 3.904.077.134  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định    | 431.240.965  | 598.415.447  |
| Chi phí quản lý khách sạn           | 13.109.889.088   | 14.532.607.412   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 8.976.409.397  | 14.418.110.061   |
| Chi phí khác                        | 2.954.335.149  | 18.263.637.998   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>42.085.681.096</b>  | <b>71.288.936.475</b>  |

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

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>  |  |
|---|--|--|
|   | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng kết<br/>thúc ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng kết<br/>thúc ngày 30 tháng 6<br/>năm 2023</i> |
| Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản | 167.237.298.801  | 270.181.360.908  |
| Chi phí nhân công                         | 41.500.027.381   | 42.611.633.784   |
| Chi phí khấu hao                          | 18.571.164.000   | 18.229.860.390   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                 | 76.873.589.965   | 96.329.171.141   |
| Chi phí khác                              | 7.030.493.935  | 23.138.290.018   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>311.212.574.082</b>   | <b>450.490.316.241</b>   |

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

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**29.1 Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN**

|                             | <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 thuế TNDN hiện hành | 27.083.594.777   | 1.634.967.428  |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (18.535.507.201)   | (6.683.551.414)  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b><u>8.548.087.576</u></b>  | <b><u>(5.048.583.986)</u></b>  |

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> |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                             | <b>216.976.483.242</b>   | <b>461.306.486.927</b>   |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty                     | 43.395.296.648   | 92.261.297.385   |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i>   |  |  |
| Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế       | -  | 26.135.236.884   |
| Điều chỉnh tăng chi phí lãi vay vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế | (14.422.892.501)   | -  |
| Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN             | (140.000.000)  | (124.058.203.022)  |
| Lỗ năm trước chuyển sang   | (20.987.002.261)   | -  |
| Các khoản điều chỉnh khác  | 702.685.690  | 613.084.767  |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>   | <b><u>8.548.087.576</u></b>  | <b><u>(5.048.583.986)</u></b>  |

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế phát sinh từ các hoạt động khác với tổng giá trị là 12.161.340.679 VND (31 tháng 12 năm 2023: 117.096.351.984 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

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

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

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

**30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

| <i>Bên liên quan</i>                                | <i>Mối quan hệ</i>                      |
|---|---|
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ          | Công ty con                             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home                   | Công ty con                             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí         | Công ty con                             |
| Công ty Cổ phần Văn Phú – Bắc Ái                    | Công ty con                             |
| Công ty Cổ phần Văn Phú B&C                         | Công ty con                             |
| Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình              | Công ty con                             |
| Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam              | Công ty con                             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú | Công ty con                             |
| Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn         | Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2024 |

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

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

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

| <i>Các bên liên quan</i>                            | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>                 | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> |
|---|--------------------|---|--|--|
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ          | Công ty con        | Góp vốn<br>Cho vay<br>Lợi nhuận được chia | 650.000.000.000<br>38.350.000.000<br>-                                     | -<br>9.600.000.000<br>40.000.000.000                                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí         | Công ty con        | Doanh thu cung cấp dịch vụ                | 4.412.017.165  | 468.493.489  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home                   | Công ty con        | Lãi cho vay<br>Thu hồi gốc cho vay        | 4.673.789.042<br>1.650.000.000   | 3.521.317.809<br>-   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú | Công ty con        | Góp vốn                                   | 9.000.000.000  | -  |
| Công ty Cổ phần Văn Phú B&C                         | Công ty con        | Nhận cổ tức                               | -  | 1.791.015.108  |

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

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

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

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

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đi vay và cho vay, số dư các khoản phải thu và phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất, và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi giai đoạn tài chính thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.



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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

**Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)**

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

**Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)**

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

*Các giao dịch với các bên liên quan khác*

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ủy Ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc

*Đơn vị tính: VND*

| <i>Tên</i>             | <i>Chức vụ</i>  | <i>Thu nhập</i>  |  |
|------------------------|---|--|--|
|                        |   | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> |
| 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/<br>Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán | 200.000.000  | 200.000.000  |
| Bà Đỗ Thị Thanh Phương | Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán         | 681.384.953  | 662.077.430  |
| Ông Triệu Hữu Đại      | Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc                         | 874.957.560  | 874.957.560  |
| Ông Phạm Hồng Châu     | Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc                    | 155.130.000  | 155.130.000  |
| Ông Vũ Thanh Tuấn      | Phó Tổng Giám đốc                                     | 810.000.000  | 810.000.000  |
| Ông Lâm Hoàng Đăng     | Phó Tổng Giám đốc                                     | 810.000.000  | 405.000.000  |
| Bà Nguyễn Thu Hằng     | Phó Tổng Giám đốc đến ngày 3 tháng 4 năm 2023         | -  | 501.731.192  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       |   | <b>6.410.360.513</b>   | <b>6.233.668.183</b>   |

**31. THÔNG TIN BỘ PHẬN**

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

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

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

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

**31. THÔNG TIN BỘ PHẬN** (tiếp theo)

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

*Đơn vị tính: VND*

|   | <i>Kinh doanh bất động sản</i> | <i>Dịch vụ lưu trú</i> | <i>Các hoạt động khác</i> | <i>Tổng cộng</i>  |
|---|--------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày</b> |                                |                        |                           |                   |
| Doanh thu thuần   | 124.645.258.937                | 88.327.770.608         | 54.820.024.477            | 267.793.054.022   |
| <b>Kết quả</b>  |                                |                        |                           |                   |
| Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận   | (6.173.591.390)                | 17.006.173.833         | 1.960.453.237             | 12.793.035.680    |
| Thu nhập không phân bổ (*)  |                                |                        |                           | 204.183.447.562   |
| Lợi nhuận thuần trước thuế  |                                |                        |                           | 216.976.483.242   |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp  |                                |                        |                           | (8.548.087.576)   |
| Lợi nhuận thuần sau thuế  |                                |                        |                           | 208.428.395.666   |
| <b>Tài sản và công nợ</b>   |                                |                        |                           |                   |
| Tài sản bộ phận   | 3.311.395.409.804              | 575.221.373.394        | 426.975.883.612           | 4.313.592.666.810 |
| Tài sản không phân bổ (**)  |                                |                        |                           | 4.473.155.904.848 |
| Tổng tài sản  |                                |                        |                           | 8.786.748.571.658 |
| Công nợ bộ phận   | 704.476.318.083                | 38.334.487.833         | 14.705.379.881            | 757.516.185.797   |
| Công nợ không phân bổ (***)   |                                |                        |                           | 4.034.178.650.314 |
| Tổng công nợ  |                                |                        |                           | 4.791.694.836.111 |
| <b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>                  |                                |                        |                           |                   |
| Doanh thu thuần   | -                              | 83.890.482.861         | 85.096.400.717            | 168.986.883.578   |
| <b>Kết quả</b>  |                                |                        |                           |                   |
| Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận   | -                              | 13.319.406.096         | (8.041.522.602)           | 5.277.883.494     |
| Thu nhập không phân bổ (*)  |                                |                        |                           | 456.028.603.433   |
| Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế   |                                |                        |                           | 461.306.486.927   |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp  |                                |                        |                           | 5.048.583.986     |
| Lợi nhuận thuần sau thuế  |                                |                        |                           | 466.355.070.913   |
| <b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>  |                                |                        |                           |                   |
| <b>Tài sản và công nợ</b>   |                                |                        |                           |                   |
| Tài sản bộ phận   | 3.245.879.627.120              | 597.688.263.853        | 396.985.906.494           | 4.240.553.797.467 |
| Tài sản không phân bổ (**)  |                                |                        |                           | 4.641.338.977.277 |
| Tổng tài sản  |                                |                        |                           | 8.881.892.774.744 |
| Công nợ bộ phận   | 690.976.574.399                | 20.581.789.868         | 717.499.925.712           | 1.429.058.289.979 |
| Công nợ không phân bổ (***)   |                                |                        |                           | 3.666.209.144.884 |
| Tổng công nợ  |                                |                        |                           | 5.095.267.434.863 |

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

**31. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)**

- (\*) Thu nhập không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác và chi phí khác.
- (\*\*) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn, tài sản dùng chung cho các hoạt động, các khoản phải thu về cho vay, đầu tư tài chính dài hạn, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu nhà nước, tài sản thuế thu nhập hoãn lại.
- (\*\*\*) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp nhà nước, quỹ khen thưởng, phúc lợi, chi phí phải trả, thuế thu nhập hoãn lại phải trả, các khoản vay và trái phiếu, và một số khoản phải trả khác.

**32. CÁC CAM KẾT**

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

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

***Các cam kết về xây dựng***

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức giữa Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam, Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái và Công ty, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện cho dự án tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 249,9 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 249,8 tỷ VND).

***Cam kết thuê đất và thuê hoạt động***

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

|                  | <i>Đơn vị tính: VND</i>             |                                      |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> |
| Dưới 1 năm       | 7.586.312.320                       | 7.387.012.936                        |
| Từ 1 - 5 năm     | 30.345.249.280                      | 29.548.051.744                       |
| Trên 5 năm       | 499.859.307.627                     | 496.544.119.091                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>537.790.869.227</u></b>       | <b><u>533.479.183.771</u></b>        |

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

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



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

**32. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

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

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

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

***Cam kết đầu tư góp vốn***

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

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

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


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



Nguyễn Văn Nam  
Người lập



Trần Mỹ 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](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

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

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