

Số: 46...../2023/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 03 tháng 04 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDC TP HCM**

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

Mã chứng khoán: **VPI**

Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024.62583535

Fax: 024.62583636

Người thực hiện công bố thông tin: **Trần Mỹ Yên**

Địa chỉ: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024.62583535

Fax: 024.62583636

Loại thông tin công bố:

24 giờ Bất thường Theo yêu cầu Định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Căn cứ quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest:

- Công bố thông tin thông báo dự kiến mua lại trước hạn một phần trái phiếu VPIB2124002;
- Công bố thông tin định kỳ trái phiếu năm 2022.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://vanphu.vn/tai-lieu-cong-bo-khac> mục Quan hệ cổ đông vào ngày 03/4/2023.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;

Tài liệu đính kèm:

- Công văn số 67/CV-VPI ngày 31/3/2023 v/v CBTT về đợt mua lại trái phiếu VPIB2124002.
- Công văn số 47/CV-VPI ngày 22/3/2023 v/v CBTT định kỳ tình hình thanh toán gốc, lãi.
- Công văn số 64/CV-VPI ngày 30/3/2023 v/v CBTT định kỳ về tình hình tài chính.
- Công văn số 65/VPI-TCKT ngày 31/3/2023 v/v CBTT định kỳ về tình hình sử dụng vốn trái phiếu.
- Công văn số 56/CV-VPI ngày 28/3/2023 v/v báo cáo tình hình thực hiện cam kết đối với NSHTP.
- Báo cáo ngày 30/3/2023 v/v tình hình sử dụng vốn trái phiếu đã kiểm toán

**Người được ủy quyền
công bố thông tin
Kế toán trưởng**



Trần Mỹ Yên

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VĂN PHÚ – INVEST**

Số: 67/CV-VPI
V/v: Công bố thông tin về đợt mua lại
trái phiếu VPIB2124002

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (“HNX”)

Căn cứ quy định tại Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest công bố thông tin về đợt mua lại trái phiếu trước hạn như sau:



1. Thông tin doanh nghiệp:

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST**
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
- Số điện thoại: 024. 6258 3535 Fax: 024. 6258 3636
- Địa chỉ thư điện tử:
- Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0102702590 theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008, thay đổi lần thứ 23 ngày 10/10/2022
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

2. Thông tin về đợt mua lại

- Mã trái phiếu mua lại: VPIB2124002
- Phương thức tổ chức mua lại: Chuyển khoản vào tài khoản được đăng ký của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu tại Đại Lý
- Khối lượng trái phiếu dự kiến mua lại (theo mệnh giá): 21.100.000.000 đồng
- Điều kiện, điều khoản của trái phiếu được mua lại trước hạn: Điều 9.4 Các Điều Khoản và Điều kiện Trái phiếu: “Mỗi chủ sở hữu Trái phiếu có quyền đề nghị Tổ chức phát

hành mua lại tối đa 50% các Trái phiếu đang lưu hành thuộc sở hữu của mình vào thời điểm tròn 24 (hai mươi tư) tháng kể từ ngày phát hành”.

- Nguồn mua lại: Từ nguồn tiền sản xuất kinh doanh của Tổ chức phát hành
- Thời gian dự kiến tổ chức mua lại: **17/04/2023** (do ngày 15/04/2023 và ngày 16/04/2023 không phải là Ngày Làm Việc)

3. Các tổ chức tham gia đợt mua lại:

Đại lý Đăng ký, lưu ký, thanh toán và quản lý chuyển nhượng:

- Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 6,7,8 toà nhà Thủ đô, 72 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Số điện thoại: 024.39366990

Fax: 024.39366420

Email: vcgiang@vcbs.com.vn

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu: VT, D3

KT, TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
VANPHU - INVEST
THÀNH PHỐ HÀ NỘI


Nguyễn Thu Hằng



Số: **47** /CV-VPI

V/v: Công bố thông tin định kỳ về
tình hình thanh toán gốc, lãi

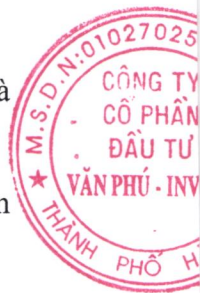
Hà Nội, ngày ~~12~~ tháng **3** năm 2023

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Căn cứ quy định tại Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu như sau:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: +84 24 6258 3535 số fax giao dịch: +84 24 6258 3636 địa chỉ thư điện tử:
- Loại hình doanh nghiệp: Doanh nghiệp cổ phần đại chúng
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu: Kỳ báo cáo: năm (từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022)



Số: 64/CV-VPI

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2023

V/v: Công bố thông tin định kỳ
về tình hình tài chính

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Căn cứ quy định tại Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về tình hình tài chính như sau:

1. Thông tin doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: +84 24 6258 3535 số fax giao dịch: +84 24 6258 3636 địa chỉ thư điện tử:
- Loại hình doanh nghiệp: Doanh nghiệp cổ phần đại chúng
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

2. Tình hình tài chính

- Kỳ báo cáo: Năm (từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022)
- Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong kỳ:

Chỉ tiêu	Kỳ trước	Kỳ này
- Vốn chủ sở hữu	3.394.444.571.983	3.758.706.656.184
- Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	1,90	2,0
- Dự nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu	0,38	0,36
- Lợi nhuận sau thuế	344.149.963.888	492.349.552.089
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE) (%)	10,14%	13,10%
- Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật chuyên ngành	-	-





Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT

Tài liệu kèm theo bao gồm:

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thu Hằng



Số: **65** /CV-VPI

Hà Nội, ngày **31** tháng **3** năm 2023

V/v: Công bố thông tin định kỳ
về tình hình sử dụng vốn trái
phiếu

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Căn cứ quy định tại Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về việc sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu như sau:

1. Thông tin doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội
- Số điện thoại: 024 6258 3535 số fax giao dịch: 024 6258 3636
- Địa chỉ thư điện tử:
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản

2. Trái phiếu mã VPIB2124001

2.1 Mục đích sử dụng vốn theo phương án phát hành

Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 3103/NQ-HĐQT ngày 31/03/2021

- Tổng khối lượng huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá) và khối lượng phát hành theo từng mã trái phiếu: 230.000.000.000 đồng
- Mục đích sử dụng vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động (Đồng thời cũng sử dụng nguồn tiền này để thanh toán các chi phí phát sinh của đợt phát hành Trái phiếu). Cụ thể: Tổ chức phát hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu để thanh toán cho giao dịch nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn (Một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh

nghiệp số 2802526898 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 25/01/2018 được sửa đổi tùy từng thời điểm, có địa chỉ tại thôn 3, xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa).

2.2. Tình hình sử dụng vốn và tiến độ giải ngân:

Đối với mục đích sử dụng vốn để tăng quy mô vốn hoạt động

	Mục đích sử dụng	Kế hoạch (đồng)	Đã sử dụng (đồng)
A. Đối với tổ chức tín dụng, công ty chứng khoán			
B. Đối với các doanh nghiệp khác			
1	Thanh toán cho giao dịch nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	224.762.000.000	224.762.000.000
2	Phí dịch vụ tổ chức quản lý tài khoản	132.000.000	132.000.000
3	Phí dịch vụ đại lý nhận tài sản bảo đảm	506.000.000	506.000.000
	Tổng	225.400.000.000	225.400.000.000

Tổ Chức Phát Hành đã giải ngân xong toàn bộ số tiền huy động được từ Trái Phiếu, số tiền còn lại được sử dụng để thanh toán các chi phí bảo lãnh phát hành của đợt phát hành Trái phiếu.

3. Trái phiếu mã VPIB2124002

3.1 Mục đích sử dụng vốn theo phương án phát hành

Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 1304/NQ-HĐQT ngày 13/04/2021

- Tổng khối lượng huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá) và khối lượng phát hành theo từng mã trái phiếu: 200.000.000.000 đồng

- Mục đích sử dụng vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động (Đồng thời cũng sử dụng nguồn tiền này để thanh toán các chi phí phát sinh của đợt phát hành Trái phiếu). Cụ thể: Tổ chức phát hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu để thanh toán cho giao dịch

nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn (Một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2802526898 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 25/01/2018 được sửa đổi tùy từng thời điểm, có địa chỉ tại thôn 3, xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa).

3.2. Tình hình sử dụng vốn và tiến độ giải ngân:

Đối với mục đích sử dụng vốn để tăng quy mô vốn hoạt động

	Mục đích sử dụng	Kế hoạch (đồng)	Đã sử dụng (đồng)
A. Đối với tổ chức tín dụng, công ty chứng khoán			
B. Đối với các doanh nghiệp khác			
1	Thanh toán cho giao dịch nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	196.000.000.000	196.000.000.000
	Tổng	196.000.000.000	196.000.000.000

Tổ Chức Phát Hành đã giải ngân xong toàn bộ số tiền huy động được từ Trái Phiếu, số tiền còn lại được sử dụng để thanh toán các chi phí bảo lãnh phát hành của đợt phát hành Trái phiếu.

4. Trái phiếu mã VPIH2124003

4.1 Mục đích sử dụng vốn theo phương án phát hành

Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 1904/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/04/2021

- Tổng khối lượng huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá) và khối lượng phát hành theo từng mã trái phiếu: 690.000.000.000 đồng

- Mục đích sử dụng vốn:

TT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)	Thời gian thực hiện dự kiến
1	Thanh toán các khoản phí, chi phí cho việc phát hành Trái phiếu dự kiến.	2.000.000.000	Q3/2021 – Q3/2024
1.1	Chi phí tư vấn luật Công ty luật TNHH YKVN	646.250.000	Q3/2021

TT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)	Thời gian thực hiện dự kiến
1.2	Chi phí tư vấn phát hành của Công ty CP Chứng khoán TP Hồ Chí Minh	198.000.000	Q3/2021
1.3	Phí Đại lý lưu ký, quản lý chuyên nhượng và đại lý thanh toán của Công ty CP Chứng khoán TP Hồ Chí Minh (3 năm)	330.000.000	Q3/2021-Q3/2024
1.4	Phí Đại lý Quản lý Tài sản của Công ty CP Chứng khoán TP Hồ Chí Minh	225.000.000	Q3/2021
1.5	Phí Phong tỏa chứng khoán tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD).	209.000.000	Q3/2021
1.6	Phí dự phòng khác	391.750.000	Q3/2021
2	Tăng quy mô vốn hoạt động thông qua việc đầu tư, góp vốn vào Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	100.000.000.000	Q3/2021 – Q3/2024
3	Tăng quy mô vốn hoạt động thông qua việc đầu tư, góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	100.000.000.000	Q3/2021 – Q3/2024
4	Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú bằng hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị du lịch Đại Phước (Phong Phú Riverside)	353.000.000.000	Q3/2021 – Q3/2024
5	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	135.000.000.000	Q3/2021 – Q3/2024
5.1	Chi phí nhân viên quản lý	60.000.000.000	Q3/2021 – Q3/2024
5.2	Chi phí công cụ dụng cụ, đồ dùng văn phòng	25.000.000.000	Q3/2021 – Q3/2024

TT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)	Thời gian thực hiện dự kiến
5.3	Chi phí dịch vụ mua ngoài, truyền thông, thương hiệu, an sinh xã hội	50.000.000.000	Q3/2021 – Q3/2024
	Tổng cộng	690.000.000.000	

4.2. Tình hình sử dụng vốn và tiến độ giải ngân:

	Mục đích sử dụng	Kế hoạch (đồng)	Đã sử dụng (đồng)
A. Đối với tổ chức tín dụng, công ty chứng khoán			
B. Đối với các doanh nghiệp khác			
1	Thanh toán các khoản phí, chi phí cho việc phát hành Trái phiếu dự kiến.	2.000.000.000	1.212.451.700
1.1	Chi phí tư vấn luật Công ty luật TNHH YKVN	646.250.000	646.250.000
1.2	Chi phí tư vấn phát hành của Công ty CP Chứng khoán TP Hồ Chí Minh	198.000.000	198.000.000
1.3	Phí Đại lý lưu ký, quản lý chuyển nhượng và đại lý thanh toán của Công ty CP Chứng khoán TP Hồ Chí Minh (3 năm)	330.000.000	110.000.000
1.4	Phí Đại lý Quản lý Tài sản của Công ty CP Chứng khoán TP Hồ Chí Minh	225.000.000	225.000.000
1.5	Phí Phong tỏa chứng khoán tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD)	209.000.000	-
1.6	Phí dự phòng khác	391.750.000	33.201.700
2	Tăng quy mô vốn hoạt động thông qua việc đầu tư, góp vốn vào Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á	100.000.000.000	100.000.000.000

	Mục đích sử dụng	Kế hoạch (đồng)	Đã sử dụng (đồng)
3	Tăng quy mô vốn hoạt động thông qua việc đầu tư, góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	100.000.000.000	100.000.000.000
4	Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú bằng hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị du lịch Đại Phước (Phong Phú Riverside)	353.000.000.000	298.945.439.003
5	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	135.000.000.000	113.913.194.034
5.1	Chi phí nhân viên quản lý	60.000.000.000	60.000.000.000
5.2	Chi phí công cụ dụng cụ, đồ dùng văn phòng	25.000.000.000	3.913.194.034
5.3	Chi phí dịch vụ mua ngoài, truyền thông, thương hiệu, an sinh xã hội	50.000.000.000	50.000.000.000
	Tổng	690.000.000.000	614.037.883.037

5. Trái phiếu mã VPIB2225001

5.1 Mục đích sử dụng vốn theo phương án phát hành

Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 2704/NQ-HĐQT ngày 27/04/2022.

- Tổng khối lượng huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá) và khối lượng phát hành theo từng mã trái phiếu: 243.300.000.000 đồng

- Mục đích sử dụng vốn: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu để thực hiện chương trình đầu tư của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể, Tổ Chức Phát Hành sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu để góp vốn hợp tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư ký ngày 22/04/2022 giữa Tổ Chức Phát Hành với Công ty TNHH REQ (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108465226 đăng ký lần đầu ngày 10/10/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 15/01/2021; có trụ sở tại Tầng 8, số 36 phố Đại An, phường

Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội) để thực hiện dự án Khu nhà ở dân cư dịch vụ thôn Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh (theo Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 09/09/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án xây dựng Khu nhà ở thôn Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong và Quyết định số 301/QĐ-UBND ngày 19/03/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thôn Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong) (“**Dự Án**”), theo đó, phần vốn hợp tác đầu tư của Tổ Chức Phát Hành sẽ được sử dụng để thanh toán các chi phí cho việc đầu tư, thực hiện Dự Án, không ngoại trừ việc bù đắp các chi phí thực hiện Dự Án (bao gồm cả giá trị tiền sử dụng đất phải nộp) mà Công ty TNHH REQ đã sử dụng vốn chủ sở hữu của mình để thanh toán, đồng thời cũng sử dụng nguồn tiền này để thanh toán các khoản phí, chi phí phát sinh của đợt phát hành Trái Phiếu.

5.2. Tình hình sử dụng vốn và tiến độ giải ngân:

STT	Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế	
		Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (đồng)	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (đồng)
1.	Đầu tư chương trình, dự án				
	- Góp vốn hợp tác theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký ngày 22/04/2022 giữa Tổ chức phát hành với Công ty TNHH REQ để thực hiện dự án Khu nhà ở dân cư dịch vụ thôn Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh		228.144.000.000	11/5/2022	228.144.000.000
	- Góp vốn hợp tác theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký ngày 22/04/2022 giữa Tổ chức phát hành với Công ty TNHH REQ để thực hiện dự án Khu nhà ở dân cư dịch vụ thôn Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh		10.290.000.000	25/5/2022	10.290.000.000
	Tổng		238.434.000.000		238.434.000.000

Tổ Chức Phát Hành đã giải ngân xong toàn bộ số tiền huy động được từ Trái Phiếu, số tiền còn lại được sử dụng để thanh toán các chi phí phát sinh của đợt phát hành Trái phiếu.

Bao gồm tài liệu kèm theo:

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.

Nơi nhận:

- HNX
- Lưu: VT, TCKT

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thu Hằng

C.P.V

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VĂN PHÚ - INVEST**

Số: 56 /CV-VPI
V/v: Báo cáo tình hình thực hiện các
cam kết của DNPĐ đối với người sở
hữu trái phiếu

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2023

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (“HNX”)

Căn cứ quy định tại Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về tình hình thực hiện các cam kết của doanh nghiệp phát hành đối với người sở hữu trái phiếu kỳ từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 như sau:

1. Thông tin doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: +84 24 6258 3535 số fax giao dịch: +84 24 6258 3636 địa chỉ thư điện tử:
- Loại hình doanh nghiệp: Doanh nghiệp cổ phần đại chúng
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

2. Tình hình thực hiện các cam kết theo từng mã trái phiếu đang còn dư nợ:

STT	Mã trái phiếu	Cam kết về tài sản bảo đảm (tuân thủ/ không tuân thủ)	Các cam kết theo bản công bố thông tin trước đợt phát hành (tuân thủ/ không tuân thủ)	Cam kết về mục đích sử dụng vốn (tuân thủ/ không tuân thủ)	Tình hình thực hiện các cam kết với nhà đầu tư sở hữu trái phiếu (tuân thủ/ không tuân thủ)
1	VPIB2124001	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
2	VPIB2124002	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ



3	VPIH2124003	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
3	VPIB2225001	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, D3; 2


KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thu Hằng



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001 (ngày 01/04/2021), VPIB2124002 (ngày 15/04/2021), VPIH2124003 (ngày 01/11/2021), VPIB2225001 (ngày 28/04/2022) từ ngày phát hành cho đến ngày 31/12/2022 (Đã được kiểm toán)



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 – 6
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN	7 – 15
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN	16 – 18

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được ở các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001 (ngày 01/04/2021), VPIB2124002 (ngày 15/04/2021), VPIH2124003 (ngày 01/11/2021), VPIB2225001 (ngày 28/04/2022) cho đến ngày 31/12/2022.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("**Công ty**"), trước đây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 12 tháng 3 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 23 được cấp ngày 10 tháng 10 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại 104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ:	2.419.996.170.000 VND.
Vốn thực góp:	2.419.996.170.000 VND.
Số lượng cổ phiếu:	241.999.617 cổ phiếu.
Mệnh giá:	10.000 VND/ Cổ phiếu.
Mã chứng khoán:	VPI

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là tư vấn đầu tư, xây dựng, phát triển, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

2. Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Giám đốc của Công ty trong kỳ lập báo cáo và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ủy ban kiểm toán

Ông Trịnh Thanh Hải	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó chủ tịch Ủy ban kiểm toán

Ban Giám đốc

Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc
-------------------	---------------

Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ lập báo cáo và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Ông Tô Như Toàn Chủ tịch HĐQT

Bà Nguyễn Thu Hằng – Phó Tổng giám đốc được ông Tô Như Toàn ủy quyền ký báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được ở các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001 (ngày 01/04/2021), VPIB2124002 (ngày 15/04/2021), VPIH2124003 (ngày 01/11/2021), VPIB2225001 (ngày 28/04/2022) từ ngày phát hành cho đến ngày 31/12/2022.

3. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được ở các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001 (ngày 01/04/2021), VPIB2124002 (ngày 15/04/2021), VPIH2124003 (ngày 01/11/2021), VPIB2225001 (ngày 28/04/2022) từ ngày phát hành cho đến ngày 31/12/2022 của Công ty.

4. Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được ở các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001 (ngày 01/04/2021), VPIB2124002 (ngày 15/04/2021), VPIH2124003 (ngày 01/11/2021), VPIB2225001 (ngày 28/04/2022) từ ngày phát hành cho đến ngày 31/12/2022.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được ở các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001 (ngày 01/04/2021), VPIB2124002 (ngày 15/04/2021), VPIH2124003 (ngày 01/11/2021), VPIB2225001 (ngày 28/04/2022) từ ngày phát hành cho đến ngày 31/12/2022 phản ánh trung thực và chính xác tình hình sử dụng vốn của Công ty. Ban Giám đốc cam kết rằng:

- Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty được lập theo đúng các nguyên tắc được chấp nhận chung tại Việt Nam về việc lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng vốn.
- Hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực và chính xác của nội dung báo cáo.

5. Phê duyệt báo cáo tình hình sử dụng vốn

Ban Giám đốc phê duyệt phát hành Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được ở các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001 (ngày 01/04/2021), VPIB2124002 (ngày 15/04/2021), VPIH2124003 (ngày 01/11/2021), VPIB2225001 (ngày 28/04/2022) từ ngày phát hành cho đến ngày 31/12/2022 đính kèm, phản ánh trung thực và chính xác tình hình sử dụng vốn của Công ty từ ngày phát hành trái phiếu đến hết ngày 31/12/2022, phù hợp với các nguyên tắc được chấp thuận chung tại Việt Nam về lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023



Số: 099/2023/BCV-PB.00048

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý người sở hữu trái phiếu, Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ các đợt phát hành trái phiếu cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 08 đến trang 18, bao gồm: Báo cáo tình hình sử dụng vốn đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty theo 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 tình hình sử dụng vốn và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn 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 ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng vốn dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001 (ngày 01/04/2021), VPIB2124002 (ngày 15/04/2021), VPIH2124003 (ngày 01/11/2021), VPIB2225001 (ngày 28/04/2022) cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Invest đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn, phù hợp với cơ sở kế toán thực thu - thực chi.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 03 – Cơ sở lập báo cáo, phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn mô tả cơ sở lập báo cáo mà Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn: Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập để Công ty sử dụng cho mục đích công bố thông tin và báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định của Pháp luật hiện hành. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng vốn này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích khác.

Chúng tôi cũng xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 1 - Thông tin chung về đợt phát hành, phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn, ngày đáo hạn của các trái phiếu là trong năm 2024 và 2025, do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về tình hình thanh toán trái phiếu.

Các vấn đề cần nhấn mạnh không làm thay đổi ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



A blue ink signature of Đặng Ngọc Khánh.

Đặng Ngọc Khánh

Phó Giám đốc

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 2505-2019-009-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
– CHI NHÁNH PHÍA BẮC**

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

A blue ink signature of Lê Viết Cường.

Lê Viết Cường

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 2478-2023-009-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BẢO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001, VPIB2124002, VPIH2124003, VPIB2225001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. Thông tin chung về các đợt phát hành

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001 ngày 01/04/2021 như sau

1.1 Trái phiếu VPIB2124001

Mã trái phiếu	:	VPIB2124001
Loại trái phiếu	:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm
Mệnh giá	:	100.000.000 VND/trái phiếu
Hình thức phát hành	:	Chào bán riêng lẻ
Số lượng trái phiếu phát hành	:	2.300 trái phiếu
Giá trị phát hành	:	230.000.000.000 VND
Số tiền thu được	:	230.000.000.000 VND
Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	:	4.600.000.000 VND
Số tiền thuần từ đợt chào bán	:	225.400.000.000 VND
Ngày phát hành	:	01/04/2021
Ngày đáo hạn	:	01/04/2024
Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành	:	Toàn bộ quyền tài sản mà Tổ chức phát hành đã và sẽ phát sinh từ và/ hoặc liên quan đến khối để công trình cao tầng với tư cách là Chủ đầu tư Dự án The Terra An Hưng

1.2 Trái phiếu VPIB2124002

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPIB2124002 ngày 15/04/2021 như sau:

Mã trái phiếu	:	VPIB2124002
Loại trái phiếu	:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm
Mệnh giá	:	100.000.000 VND/trái phiếu
Hình thức phát hành	:	Chào bán riêng lẻ
Số lượng trái phiếu phát hành	:	2.000 trái phiếu
Giá trị phát hành	:	200.000.000.000 VND
Số tiền thu được	:	200.000.000.000 VND
Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	:	4.000.000.000 VND
Số tiền thuần từ đợt chào bán	:	196.000.000.000 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BẢO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001, VPIB2124002, VPIH2124003, VPIB2225001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

Ngày phát hành : 15/04/2021
Ngày đáo hạn : 15/04/2024
Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành : Trái phiếu được bảo đảm bằng tài sản của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba.

Vào hoặc vào trước Ngày Phát Hành, để đảm bảo cho Nghĩa vụ Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành, các Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận Tài sản Bảo Đảm (hành động thay mặt cho và nhân danh các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu) các tài sản là 12.500.000 cổ phần phổ thông do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest phát hành thuộc sở hữu của các Bên Bảo Đảm và được phong tỏa tại Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam gồm:

- (i) tất cả chứng khoán mà Bên Bảo Đảm được hưởng từ việc chia cổ phần hoặc tổ chức lại, vốn hóa quỹ dự trữ từ các cổ phần đó.

- (Các) Cổ Phần Thế Chấp Bổ Sung đã được Bên Bảo Đảm bổ sung theo quy định tại Mục 2.09 (a) của Hợp Đồng Thế Chấp Bổ Sung đã được Bên Bảo Đảm được hưởng từ việc chia tách cổ phần hoặc tổ chức lại, vốn hóa quỹ dự trữ liên quan đến các chứng khoán mà Bên Bảo Đảm nhận được theo điểm (i) nêu trên.

Tỷ lệ giữa giá trị Tài sản Bảo Đảm và tổng giá trị Khoản gốc của các Trái phiếu đang lưu hành tại thời điểm xác định tổng giá trị Tài Sản Bảo Đảm ("Tỷ lệ Bảo Đảm") không thấp hơn 200% (Hai trăm phần trăm).

1.3 Trái phiếu VPIH2124003

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPIH2124003 ngày 01/11/2021 như sau:

Mã trái phiếu : VPIH2124003
Loại trái phiếu : Trái phiếu chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm
Mệnh giá : 1.000.000 VND/trái phiếu
Hình thức phát hành : Chào bán riêng lẻ
Số lượng trái phiếu phát hành : 690.000 trái phiếu
Giá trị phát hành : 690.000.000.000 VND
Số tiền thu được : 690.000.000.000 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001, VPIB2124002, VPIH2124003, VPIB2225001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

Số tiền thuần từ đợt chào bán	:	690.000.000.000 VND
Ngày phát hành	:	01/11/2021
Ngày đáo hạn	:	01/11/2024
Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành	:	Bao gồm các tài sản sau: - 5.900.000 cổ phiếu VPI thuộc sở hữu của ông Tô Như Thắng theo hợp đồng cầm cố tài sản số 0609-1/2021 ký ngày 06/09/2021; - 11.600.000 cổ phiếu VPI thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings theo hợp đồng cầm cố tài sản số 0609-2/2021 ký ngày 06/09/2021; - 5.000.000 cổ phiếu VPI thuộc sở hữu của bà Lê Châu Giang theo hợp đồng cầm cố tài sản số 0609-3./2021 ký ngày 06/09/2021.

1.4 Trái phiếu VPIB2225001

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPIB2225001 ngày 28/04/2022 như sau:

Mã trái phiếu	:	VPIB2225001
Loại trái phiếu	:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm
Mệnh giá	:	100.000.000 VND/trái phiếu
Hình thức phát hành	:	Chào bán riêng lẻ
Số lượng trái phiếu phát hành	:	2.500 trái phiếu
Giá trị phát hành	:	250.000.000.000 VND
Số tiền thu được	:	243.300.000.000 VND
Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	:	4.866.000.000 VND
Số tiền thuần từ đợt chào bán	:	238.434.000.000 VND
Ngày phát hành	:	28/04/2022
Ngày đáo hạn	:	28/04/2025
Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành	:	Vào hoặc vào trước ngày phát hành, để đảm bảo Nghĩa Vụ Trái Phiếu của Tổ chức phát hành, Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 11.000.000 (mười một triệu) cổ phần cổ đông do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest phát hành thuộc sở hữu của Bên Bảo Đảm đang được lưu ký tại VCBS (“Cổ Phần Thế Chấp Ban Đầu”) và các tài sản, quyền tài sản phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Cổ Phần Thế Chấp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001, VPIB2124002, VPIH2124003, VPIB2225001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

Ban Đầu như được quy định cụ thể trong Các Điều Khoản Trái Phiếu và hợp đồng thế chấp các Cổ Phần Thế Chấp Ban Đầu đó.

Tỷ lệ Bảo Đám luôn được duy trì không thấp hơn 200% (Hai trăm phần trăm) tại các thời điểm xác định giá trị Tài Sản Bảo Đám.

2. Phương án sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu

2.1 Trái phiếu VPIB2124001 phát hành ngày 01/04/2022

Theo Nghị quyết số 3103-1/NQ-HĐQT ngày 31/03/2021, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest thông qua mục đích và phương án sử dụng vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu với nội dung như sau: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu để tăng quy mô vốn hoạt động (Đồng thời cũng sử dụng nguồn tiền này để thanh toán các chi phí phát sinh của đợt phát hành Trái Phiếu). Cụ thể: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu để thanh toán cho giao dịch nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn (một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2802526898 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 25/01/2018 được sửa đổi tùy từng thời điểm, có địa chỉ tại thôn 3 xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2.2 Trái phiếu VPIB2124002 phát hành ngày 15/04/2022

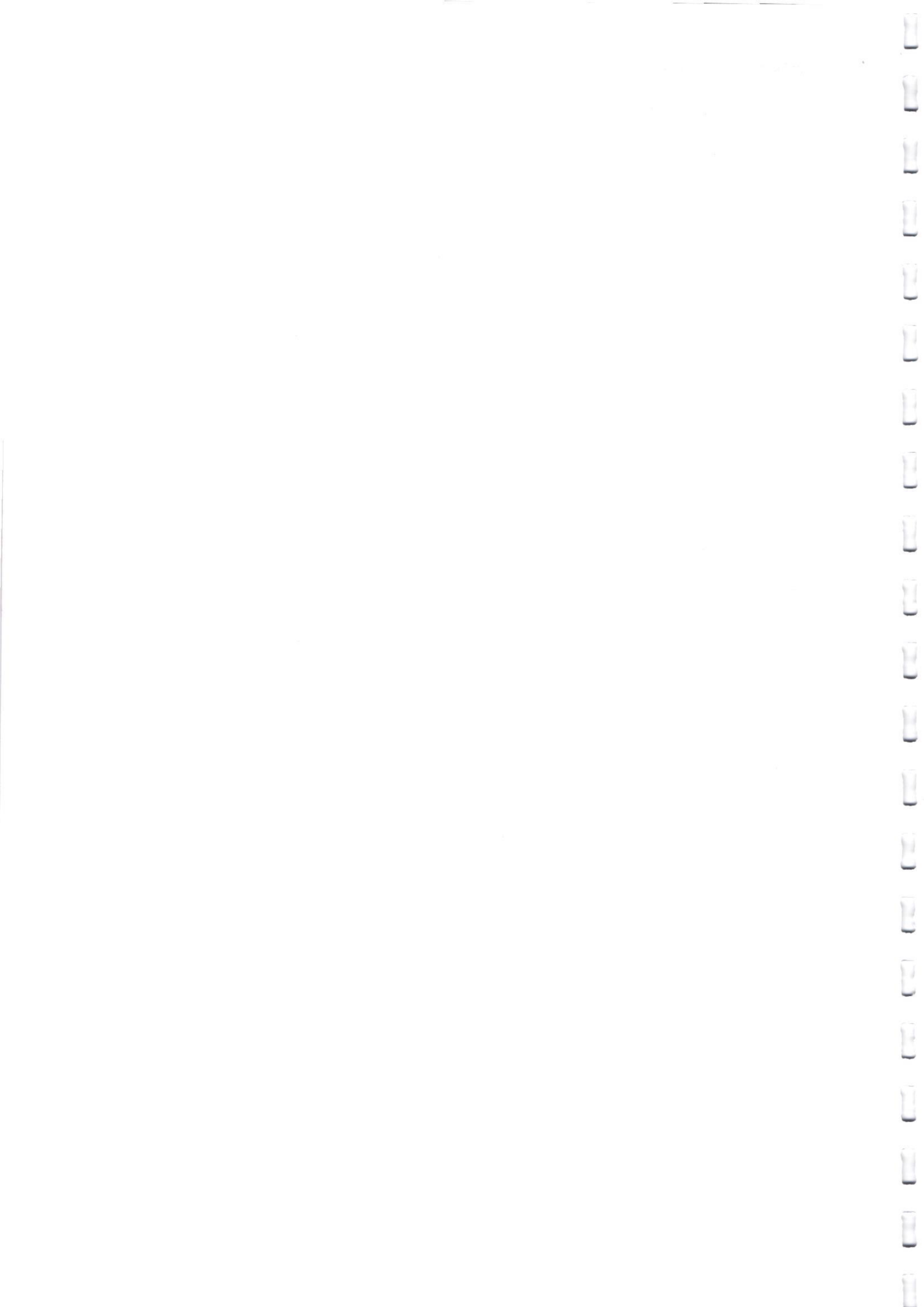
Theo Nghị quyết số 1304/NQ-HĐQT ngày 13/04/2021, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest thông qua mục đích và phương án sử dụng vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu với nội dung như sau: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu để tăng quy mô vốn hoạt động (Đồng thời cũng sử dụng nguồn tiền này để thanh toán các chi phí phát sinh của đợt phát hành Trái Phiếu). Cụ thể: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu để thanh toán cho giao dịch nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn (một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2802526898 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 25/01/2018 được sửa đổi tùy từng thời điểm, có địa chỉ tại thôn 3 xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2.3 Trái phiếu VPIH2124003 phát hành ngày 01/11/2021

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1904/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/04/2021 về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi và giao Hội đồng quản trị thực hiện.

Theo nghị quyết số 0906/NQ-HĐQT ngày 09/06/2021, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest thông qua mục đích và phương án sử dụng vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu với nội dung như sau:

TT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)
1	Thanh toán các khoản phí, chi phí cho việc phát hành trái phiếu dự kiến	4.000.000.000
2	Góp vốn vào công ty con, doanh nghiệp dự án thực hiện triển khai các dự án như khu du lịch, nghỉ dưỡng phát triển thể chất kết hợp vui chơi giải trí	250.000.000.000



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001, VPIB2124002, VPIH2124003, VPIB2225001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Lộc Bình, khu đô thị mới Cồn Khương, khu nhà ở hỗn hợp Yên Phong, Bắc Ninh, Vlasta – Hải Phòng,...	
3	Bổ sung vốn hoạt động sản xuất kinh doanh	436.000.000.000
	Tổng cộng:	690.000.000.000

Theo Nghị quyết số 2708/NQ-HĐQT ngày 27/08/2021, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest thông qua mục đích và phương án sử dụng vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu với nội dung như sau:

TT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)
1	Thanh toán các khoản phí, chi phí cho việc phát hành Trái phiếu dự kiến.	2.000.000.000
1.1	Chi phí tư vấn luật Công ty luật TNHH YKVN	646.250.000
1.2	Chi phí tư vấn phát hành của Công ty CP Chứng khoán TP Hồ Chí Minh	198.000.000
1.3	Phí Đại lý lưu ký, quản lý chuyển nhượng và đại lý thanh toán của Công ty CP Chứng khoán TP Hồ Chí Minh (3 năm)	330.000.000
1.4	Phí Đại lý Quản lý Tài sản của Công ty CP Chứng khoán TP Hồ Chí Minh	225.000.000
1.5	Phí Phong tỏa chứng khoán tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD).	209.000.000
1.6	Phí dự phòng khác	391.750.000
2	Tăng quy mô vốn hoạt động thông qua việc đầu tư, góp vốn vào Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	100.000.000.000
3	Tăng quy mô vốn hoạt động thông qua việc đầu tư, góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	100.000.000.000
4	Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú bằng hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị du lịch Đại Phước (Phong Phú Riverside)	353.000.000.000
5	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	135.000.000.000
5.1	Chi phí nhân viên quản lý	60.000.000.000
5.2	Chi phí công cụ dụng cụ, đồ dùng văn phòng	25.000.000.000
5.3	Chi phí dịch vụ mua ngoài, truyền thông, thương hiệu, an sinh xã hội	50.000.000.000
	Tổng cộng:	690.000.000.000

2.4 Trái phiếu VPIB2225001 phát hành ngày 28/04/2022

Theo Nghị quyết số 2704/NQ-HĐQT ngày 27/04/2022, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest thông qua mục đích và phương án sử dụng vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu với

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001, VPIB2124002, VPIH2124003, VPIB2225001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

nội dung như sau: Sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để thực hiện chương trình đầu tư của Tổ chức phát hành.

Cụ thể: Góp vốn hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư ký ngày 22/04/2022 giữa Tổ chức phát hành với Công ty TNHH REQ (Giấy chứng nhận) đăng ký doanh nghiệp số 0108465226 đăng ký lần đầu ngày 10/10/2018 và thay đổi lần 3 ngày 15/01/2021; có trụ sở tại Tầng 8, số 36 phố Đại An, Phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội) để thực hiện dự án Khu nhà ở thôn Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh (theo Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 09/09/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án xây dựng Khu nhà ở thôn Đông Yên và Quyết định số 301/QĐ-UBND ngày 19/03/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong).

Phần vốn góp hợp tác đầu tư của Tổ chức phát hành sẽ được sử dụng để thanh toán các chi phí cho việc đầu tư, thực hiện dự án, không ngoại trừ việc bù đắp các chi phí thực hiện Dự án (bao gồm cả giá trị tiền sử dụng đất phải nộp) mà công ty TNHH REQ đã sử dụng vốn chủ sở hữu của mình để thanh toán. Đồng thời cũng sử dụng nguồn tiền này để thanh toán các khoản chi phí, chi phí phát sinh của đợt phát hành Trái phiếu.

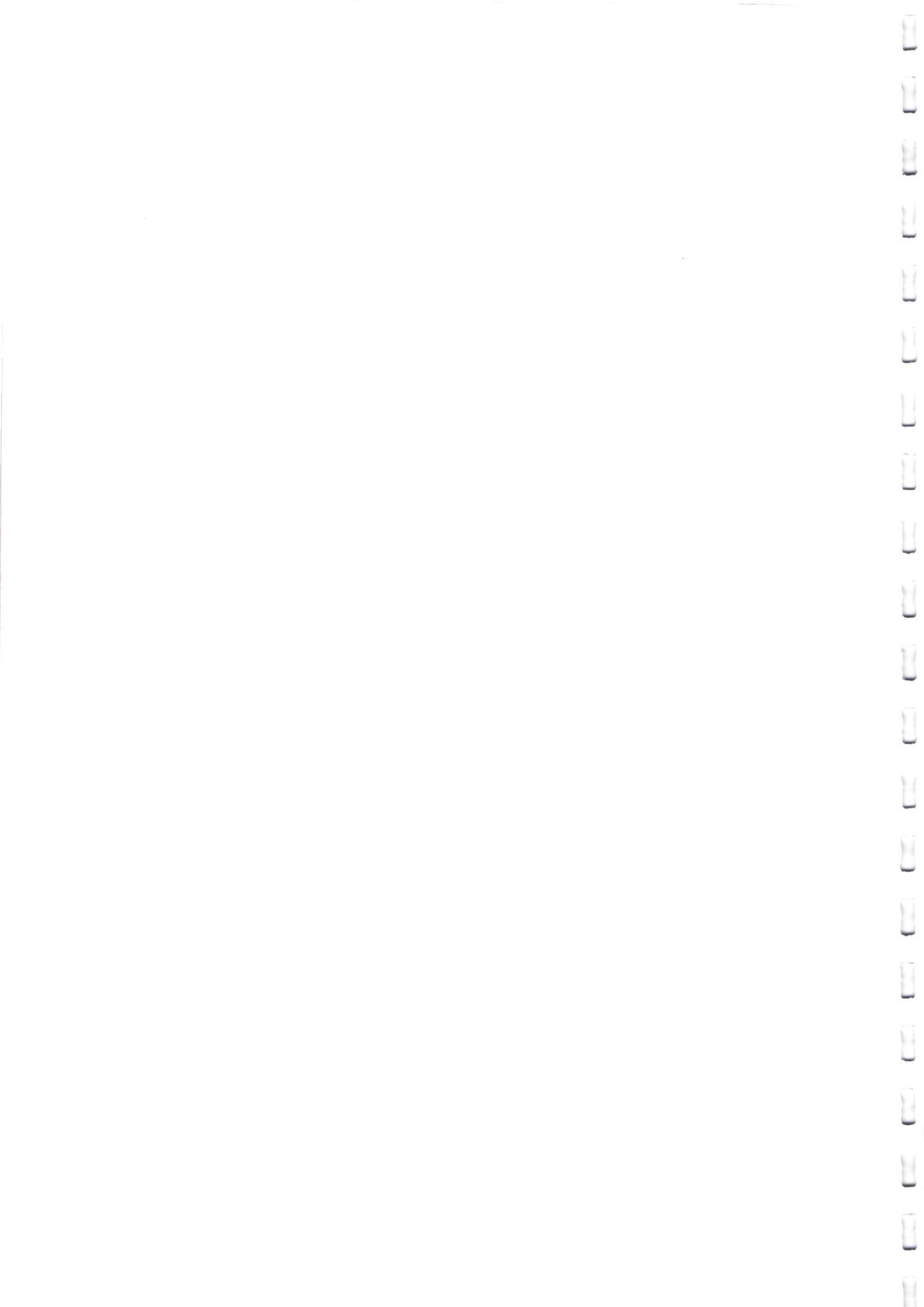
3. Tình hình sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu**3.1 Trái phiếu VPIB2124001 phát hành ngày 01/04/2022**

Tình hình sử dụng nguồn vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001 từ ngày phát hành trái phiếu đến ngày 31/12/2022 như sau:

STT	Ngày sử dụng vốn	Đối tượng nhận	Số tiền (VND)
1	02/04/2021	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)	132.000.000
2	02/04/2021	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)	506.000.000
3	07/04/2021	Công ty TNHH REQ (**)	224.700.000.000
4	07/5/2021	Công ty TNHH REQ (**)	62.000.000
Tổng chi (1)			225.400.000.000
Kế hoạch (2)			225.400.000.000
Chênh lệch (3) = (1) – (2)			0

(*) Khoản tiền chuyển cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam về việc thanh toán phí liên quan đến phát hành trái phiếu.

(**) Khoản chuyển tiền cho Công ty REQ về việc nhận chuyển nhượng số cổ phần thuộc hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn theo nghị quyết của Hội đồng quản trị số 3103-1/NQ-HĐQT ngày 31/03/2021 và Hợp đồng 01/2021/HĐCN-HUNGSON ngày 01/04/2021.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001, VPIB2124002, VPIH2124003, VPIB2225001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2022**3.2 Trái phiếu VPIB2124002 phát hành ngày 15/04/2021**

Tình hình sử dụng nguồn vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu VPIB2124002 từ ngày phát hành trái phiếu đến ngày 31/12/2022 như sau:

STT	Ngày sử dụng vốn	Đối tượng nhận	Số tiền (VND)
1	07/05/2021	Công ty TNHH REQ (*)	196.000.000.000
		Tổng chi (1)	196.000.000.000
		Kế hoạch (2)	196.000.000.000
		Chênh lệch (3) = (1) - (2)	0

(*) Khoản chuyển tiền cho Công ty REQ về việc nhận chuyển nhượng số cổ phần thuộc hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn theo nghị quyết của Hội đồng quản trị số 3103-1/NQ-HĐQT ngày 31/03/2021 và Hợp đồng 01/2021/HĐCN-HUNGSON ngày 01/04/2021.

3.3 Trái phiếu VPIH2124003 phát hành ngày 01/11/2021

Tình hình sử dụng nguồn vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu VPIH2124003 từ ngày phát hành trái phiếu đến ngày 31/12/2022 như sau:

	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền chi theo nghị quyết (1)	Số đã sử dụng từ ngày phát hành đến ngày 31/12/2022 (2)	Chênh lệch (3) - (2) - (1)
1	Thanh toán các khoản phí, chi phí cho việc phát hành Trái phiếu dự kiến.	2.000.000.000	1.212.451.700	787.548.300
1.1	Chi phí tư vấn luật Công ty luật TNHH YKVN	646.250.000	646.250.000	-
1.2	Chi phí tư vấn phát hành của Công ty CP Chứng khoán TP Hồ Chí Minh	198.000.000	198.000.000	-
1.3	Phí Đại lý lưu ký, quản lý chuyển nhượng và đại lý thanh toán của Công ty CP Chứng khoán TP Hồ Chí Minh (3 năm)	330.000.000	110.000.000	220.000.000
1.4	Phí Đại lý Quản lý Tài sản của Công ty CP Chứng khoán TP Hồ Chí Minh	225.000.000	225.000.000	-
1.5	Phí Phong tỏa chứng khoán tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD).	209.000.000	-	209.000.000
1.6	Phí dự phòng khác	391.750.000	33.201.700	391.750.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001, VPIB2124002, VPIH2124003, VPIB2225001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền chi theo nghị quyết (1)	Số đã sử dụng từ ngày phát hành đến ngày 31/12/2022 (2)	Chênh lệch (3) - (2) - (1)
2	Tăng quy mô vốn hoạt động thông qua việc đầu tư, góp vốn vào Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	100.000.000.000	100.000.000.000	-
3	Tăng quy mô vốn hoạt động thông qua việc đầu tư, góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ (*)	100.000.000.000	100.000.000.000	-
4	Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú bằng hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị du lịch Đại Phước (Phong Phú Riverside) (**)	353.000.000.000	298.945.439.003	54.054.560.997
5	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	135.000.000.000	113.913.194.034	21.086.805.966
5.1	Chi phí nhân viên quản lý	60.000.000.000	60.000.000.000	-
5.2	Chi phí công cụ dụng cụ, đồ dùng văn phòng	25.000.000.000	3.913.194.034	21.086.805.966
5.3	Chi phí dịch vụ mua ngoài, truyền thông, thương hiệu, an sinh xã hội	50.000.000.000	50.000.000.000	-
	Tổng cộng	690.000.000.000	614.071.084.737	75.928.915.263

(*) Khoản tiền cho Công ty TNHH MTV Văn Phú - Giảng Võ theo hợp đồng số 01/2021/HĐHTĐT/VPI-VPGV ngày 14/07/2021 về việc hợp tác đầu tư dự án Khu đô thị du lịch Đại Phước (Phong Phú Riverside) thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú.

(**) Khoản tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú theo hợp đồng số 03/2021/HĐNT/PHONGPHU-VPI ngày 27/08/2021 về việc hợp tác đầu tư dự án Khu đô thị du lịch Đại Phước (Phong Phú Riverside) thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú.

Theo văn bản số 213/CV-VPI ngày 14/07/2021 do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest gửi Ủy ban chứng khoán nhà nước và Vụ quản lý chào bán chứng khoán, dự kiến tháng 11/2021 chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú nhận được văn bản chấp nhận Nhà đầu tư. Đến ngày 31/12/2022 dự án Phong Phú Riverside chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư, Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001, VPIB2124002, VPIH2124003, VPIB2225001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

3.4 Trái phiếu VPIB2225001 ngày 28/04/2022

Tình hình sử dụng nguồn vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu VPIB2225001 từ ngày phát hành trái phiếu đến ngày 31/12/2022 như sau:

STT	Ngày chuyển tiền	Đối tượng	Số tiền (VND)
1	11/05/2022	Công ty TNHH REQ (*)	228.144.000.000
2	25/05/2022	Công ty TNHH REQ (*)	10.290.000.000
		Tổng chi (1)	238.434.000.000
		Kế hoạch (2)	238.434.000.000
		Chênh lệch (3) = (1) - (2)	0

(*) Khoản chuyển tiền cho Công ty TNHH REQ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2022/HĐHTĐT/VPI-REQ ngày 22/04/2022 về việc thực hiện dự án Khu nhà ở thông Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.



NGUYỄN THU HÀNG

Phó Tổng Giám đốc/ Người lập

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001, VPIB2124002, VPIH2124003, VPIB2225001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn đính kèm

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty"), trước đây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 12 tháng 3 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 23 được cấp ngày 10 tháng 10 năm 2022..

Trụ sở chính của Công ty tại 104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, thành phố Hà Nội.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong tư vấn đầu tư, xây dựng, phát triển, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày..

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của cung cấp dịch vụ hàng không, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê và đầu tư tài chính

1.4 Cấu trúc công ty

Công ty con			
Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	100%
Công ty CP Đầu tư Grand Home	104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	62%
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Tân Trí	104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	82,71%
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, phường 3, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	60%
Công ty CP Văn Phú B&C	104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	70%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ các đợt phát hành trái phiếu VPIB2124001, VPIB2124002, VPIH2124003, VPIB2225001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, phường An Đông, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản	100%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Thôn 3, xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Kinh doanh bất động sản	100%
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú	104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100%

2. KỲ BÁO CÁO, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu VPIB2124001 (ngày 01/04/2021), VPIB2124002 (ngày 15/04/2021), VPIH2124003 (ngày 01/11/2021), VPIB2225001 (ngày 28/04/2022) lập cho giai đoạn từ ngày phát hành đến ngày 31 tháng 12 năm 2022.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kỳ kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi toàn bộ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc thực thu thực chi phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Công ty lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn này để nộp cho các cơ quan quản lý Nhà nước cho mục đích tuân thủ quy định về việc công bố thông tin trên thị trường trái phiếu. Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích nào khác.



NGUYỄN THU HẰNG

Phó Tổng Giám đốc/ Người lập

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023