

Số: 173/2024/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN
CÁC TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ**

Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
Đồng kính gửi: - Người Sở Hữu Trái Phiếu
- Các Đại Lý

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- Công bố thông tin định kỳ 6 tháng năm 2024 các trái phiếu phát hành riêng lẻ 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 Tài liệu công bố khác vào ngày 27/08/2024.

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:

- Công văn số 204/CV-VPI ngày 26/8/2024 v/v CBTT định kỳ tình hình thanh toán gốc, lãi.
- Công văn số 207/CV-VPI ngày 26/8/2024 v/v báo cáo tình hình thực hiện cam kết về công bố thông tin.
- Công văn số 206/CV-VPI ngày 26/8/2024 v/v CBTT định kỳ về tình hình sử dụng vốn trái phiếu.
- Công văn số 205/CV-VPI ngày 26/8/2024 v/v báo cáo tình hình thực hiện cam kết đối với NSHTP.
- Công văn số 212/CV-VPI ngày 27/8/2024 v/v CBTT định kỳ về tình hình tài chính.
- Báo cáo ngày 15/8/2024 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

Số: 204 /CV-VPI
V/v: Công bố thông tin định kỳ về
tình hình thanh toán gốc, lãi

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2024

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 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024) theo bảng kê đính kèm Công văn này.

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, TCKT

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

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Lâm Hoàng Lăng

Đơn vị tính: Đồng

STT	Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Đồng tiền phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá)	Giá trị đang lưu hành (theo mệnh giá)	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán theo kế hoạch	Thanh toán lãi			Thanh toán gốc			Lý do chậm/không thanh toán gốc/lãi (nếu có)
									Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Ngày thanh toán thực tế	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Ngày thanh toán thực tế	
1	VPIB2124001	3 năm	01/04/2021	VND	230.000.000.000		06 tháng	01/04/2024	11.619.246.575	11.619.246.575	01/04/2024	225.000.000.000	225.000.000.000	01/04/2024	
2	VPIB2124002	3 năm	15/04/2021	VND	200.000.000.000		06 tháng	15/04/2024	9.238.592.055	9.238.592.055	15/04/2024	178.900.000.000	178.900.000.000	15/04/2024	
3	VPIB2225001	3 năm	28/04/2022	VND	243.300.000.000	240.800.000.000	06 tháng	02/05/2024	12.811.121.916	12.811.121.916	02/05/2024	-	-	-	
4	VPIH2426001	2 năm	27/6/2024	VND	150.000.000.000	150.000.000.000	06 tháng	27/12/2024	-	-	-	-	-	-	

Các trái phiếu còn lại không phát sinh thanh toán gốc lãi trong kỳ.



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

Số: 205 /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 26 tháng 08 năm 2024

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 01/01/2024 đến 30/06/2024 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
4	VPIB2225001	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
5	VPIH2426001	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;



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Lâm Hoàng Đăng



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ các đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ (mã trái phiếu VPIH2124003) theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1904/2021/ĐHĐCĐ ngày 19/04/2021, (mã trái phiếu VPIB2225001) theo nghị quyết HĐQT số 2704/NQ-HĐQT ngày 27/04/2022, (mã trái phiếu VPIH2426001) theo nghị quyết HĐQT số 2106-2/NQ-HĐQT ngày 21/06/2024 kèm các văn bản bổ sung của Đại hội đồng cổ đông cho đến ngày 30/06/2024
(Đã được kiểm toán)



MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN TRÁI PHIẾU	7 - 16
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN TRÁI PHIẾU	17 - 19

Ban Tổng 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 690.000 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1904/2021/ĐHĐCĐ ngày 19/04/2021 (mã trái phiếu VPIH2124003), 2.500 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết HĐQT số 2704/NQ-HĐQT ngày 27/04/2022 (mã trái phiếu VPIB2225001), 1.500 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết HĐQT số 2106-2/NQ-HĐQT ngày 21/06/2024 (mã trái phiếu VPIH2426001) cho đến ngày 30/06/2024 (sau đây gọi chung là “Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu”).

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 24 được cấp ngày 02 tháng 05 năm 2024.

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.

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

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng 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
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

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

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

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01/01/2024 đến ngày 02/05/2024 là ông Tô Như Toàn - Chủ tịch HĐQT, từ ngày 02/05/2024 cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc

Ông Lâm Hoàng Đăng – Phó Tổng Giám đốc được ông Tô Như Thắng ủy quyền ký báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu đến ngày 30/06/2024 theo giấy ủy quyền số 37/GUQ-VPI ngày 03/06/2024.

3. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu đến ngày 30/06/2024 của Công ty.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày lập báo cáo tình hình sử dụng vốn cần được thuyết minh trên báo cáo tình hình sử dụng các trái phiếu vốn trái phiếu VPIH2124003, VPIB2225001 và VPIH2426001 đến ngày 30/06/2024.

5. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, 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; nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 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; nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại cá Nghị định 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; Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 và các quy định pháp lý liên quan khác.

6. Phê duyệt báo cáo tình hình sử dụng vốn

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt phát hành Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu cho đến ngày 30/06/2024 đính kèm, phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình sử dụng vốn thu được từ các đợt phát hành 690.000 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1904/2021/ĐHĐCĐ ngày 19/04/2021 (mã trái phiếu VPIH2124003), 2.500 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết HĐQT số 2704/NQ-HĐQT ngày 27/04/2022 (mã trái phiếu VPIB2225001), 1.500 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết HĐQT số 2106-2/NQ-HĐQT ngày 27/06/2024 (mã trái phiếu VPIH2426001) cho đến ngày 30/06/2024.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



LÂM HOÀNG ĐĂNG
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 tháng 08 năm 2024

Số: 10071/2024/BCV/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý trái chủ,
Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng 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 690.000 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1904/2021/ĐHĐCĐ ngày 19/04/2021 (mã trái phiếu VPIH2124003), 2.500 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết HĐQT số 2704/NQ-HĐQT ngày 27/04/2022 (mã trái phiếu VPIB2225001), 1.500 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết HĐQT số 2106-2/NQ-HĐQT ngày 21/06/2024 (mã trái phiếu VPIH2426001) cho đến ngày 30/06/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 15 tháng 08 năm 2024 và Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu (sau đây được gọi chung là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu") được trình bày từ trang 06 đến trang 19 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 trái phiếu phù hợp với thuyết minh số 3 – Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu 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 trái phiếu của Công ty 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

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 690.000 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1904/2021/ĐHĐCĐ ngày 19/04/2021 (mã trái phiếu VPIH2124003), 2.500 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết HĐQT số 2704/NQ-HĐQT ngày 27/04/2022 (mã trái phiếu VPIB2225001), 1.500 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết HĐQT số 2106-2/NQ-HĐQT ngày 21/06/2024 (mã trái phiếu VPIH2426001) cho đến ngày 30 tháng 06 năm 2024 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 trái phiếu, phù hợp với Thuyết minh số 3 – “Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu” phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 3 – Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu, 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 trái phiếu này được lập để Công ty sử dụng cho mục đích công bố thông tin, báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước và các trái chủ sở hữu trái phiếu VPIH2124003, VPIB2225001, VPIH2426001 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 Mục 1 - Thông tin chung về đợt phát hành, trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn, ngày đáo hạn của các trái phiếu VPIH2124003 là 01/11/2024, trái phiếu VPIB2225001 là 28/04/2025 và trái phiếu VPIH2426001 là 27/06/2026 do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về khả năng thanh toán gốc trái phiếu.

Vấn đề nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



DƯƠNG VĂN THIỆU

Phó Giám đốc

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 5353-2020-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 15 tháng 08 năm 2024

NGUYỄN PHƯƠNG THÚY

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 4567-2022-283-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẤN 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 riêng lẻ VPIH2124003, VPIB2225001, VPIH2426001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 30 tháng 06 năm 2024

1. Thông tin chung về các đợt phát hành

1.1 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
Số tiền thuần từ đợt chào bán	:	690.000.000.000 VND
Hình thức trái phiếu	:	Bút toán ghi sổ
Ngày phát hành	:	01/11/2021
Ngày đáo hạn	:	01/11/2024
Lãi suất	:	Lãi suất cố định 5%/năm
Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán và bảo lãnh phát hành	:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
Đại lý đăng ký lưu ký thanh toán và quản lý chuyển nhượng	:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
Đại lý quản lý TSBĐ	:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
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 Thăng 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.

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 riêng lẻ VPIH2124003, VPIB2225001, VPIH2426001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 30 tháng 06 năm 2024

1.2 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
Hình thức trái phiếu	:	Hình thức bút toán ghi sổ
Lãi suất danh nghĩa	:	Lãi suất cố định 10,5%/năm
Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán và bảo lãnh phát hành	:	Công ty TNHH Chứng khoán ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
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
Đại lý quản lý TSBĐ	:	Ngân hàng TMCP Ngoại thương – chi nhánh Hà Nội
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 Ban Đầu như được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và hợp đồng thế chấp các Cổ Phần Thế Chấp Ban Đầu đó. Tỷ lệ Bảo Đảm luôn được duy trì không thấp hơn 200% (Hai trăm phần trăm) tại các thời điểm xác định giá trị Tài Sản Bảo Đảm.

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 riêng lẻ VPIH2124003, VPIB2225001, VPIH2426001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 30 tháng 06 năm 2024

Tài sản bảo đảm tại ngày 30/06/2024

Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 12.100.000 (Mười hai triệu, một trăm nghìn) 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.

1.3 Trái phiếu VPIH2426001

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPIH2426001 ngày 27/06/2024 như sau:

Mã trái phiếu	:	VPIH2426001
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	:	1.500 trái phiếu
Giá trị phát hành	:	150.000.000.000 VND
Số tiền thu được	:	150.000.000.000 VND
Số tiền thuần từ đợt chào bán	:	150.000.000.000 VND
Ngày phát hành	:	27/06/2024
Ngày đáo hạn	:	27/06/2026
Hình thức trái phiếu	:	Hình thức bút toán ghi sổ
Lãi suất danh nghĩa	:	Lãi suất kết hợp lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, được xác định như sau: Lãi suất cố định được áp dụng cho 02 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sau 02 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là lãi suất thả nổi và được xác định theo công thức: Lãi suất = Lãi suất tham chiếu + 4%/năm.
Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đồng thời là Đại lý phát hành và đại diện chủ sở hữu trái phiếu	:	Công ty TNHH Chứng khoán ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
Đại lý quản lý TSBD	:	Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long
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 quản lý tài sản bảo đảm là 8.000.000 (tám 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”); bất kỳ lợi tức, quyền, lợi ích phát sinh từ và liên

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ các đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ VPIH2124003, VPIB2225001, VPIH2426001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 30 tháng 06 năm 2024

quan tới toàn bộ Cổ phần bảo đảm ban đầu; và bất kỳ lợi tức, quyền, lợi ích phát sinh từ và liên quan tới tài sản hình thành theo quy định của văn kiện bảo đảm.

Tỷ lệ Bảo Đảm luôn được duy trì không thấp hơn 100% (Một trăm phần trăm) tại các thời điểm xác định giá trị Tài Sản Bảo Đảm.

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

2.1 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 Lộc Bình, khu đô thị mới Cồn Khương, khu nhà ở hỗn hợp Yên Phong, Bắc Ninh, Vlasta – Hải Phòng,...	250.000.000.000
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

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 riêng lẻ VPIH2124003, VPIB2225001, VPIH2426001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 30 tháng 06 năm 2024

TT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)
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

2.2 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 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.

2.3 Trái phiếu VPIH2426001 ngày 27/06/2024

Theo nghị quyết số 2106-2/NQ-HĐQT ngày 21/06/2024, 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 các nội dung như sau: sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu để thực hiện chương trình, dự án đầu tư của tổ chức phát hành.

Cụ thể: Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA ngày 21/06/2024 được ký kết giữa Tổ chức phát hành và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái (mã số doanh nghiệp:

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 riêng lẻ VPIH2124003, VPIB2225001, VPIH2426001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 30 tháng 06 năm 2024

0314126148) nhằm thực hiện một phần công việc (ứng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng) 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 Dự án đầu tư Xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, thành phố Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT số 6827/HĐ-UBND ngày 25/11/2016 được ký kết 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 Đầu tư Văn Phú – Invest – Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Bắc Ái và các phụ lục kèm theo).

3. Tình hình thu tiền, mua lại và sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu

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

3.1.1 Tình hình thu tiền

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPIB2124003 như sau:

STT	Ngày nhận tiền	Tên trái chủ	Số tiền thu được (VND)
1	01/11/2021	VIAC (NO.1) Limited Partnership	690.000.000.000
	Tổng cộng:		690.000.000.000

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 riêng lẻ VPIH2124003, VPIB2225001, VPIH2426001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 30 tháng 06 năm 2024

3.1.2 Tình hình sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu

Tình hình sử dụng nguồn vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu VPIH2124003 từ ngày phát hành trái phiếu đến ngày 30/06/2024 như sau:

	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền chi theo nghị quyết	Tổng chi từ ngày phát hành đến ngày 31/12/2023	Tổng chi từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024	Chênh lệch
		(1)	(2)	(3)	(4) = (1) - (2) - (3)
1	Thanh toán các khoản phí, chi phí cho việc phát hành Trái phiếu dự kiến.	2.000.000.000	1.212.451.700	0	787.548.300
1.1	Chi phí tư vấn luật Công ty luật TNHH YKVN	646.250.000	646.250.000	0	0
1.2	Chi phí tư vấn phát hành của Công ty CP Chứng khoán TP Hồ Chí Minh	198.000.000	198.000.000	0	0
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	0	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	0	0
1.5	Phí Phong tỏa chứng khoán tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD).	209.000.000	0	0	209.000.000
1.6	Phí dự phòng khác	391.750.000	33.201.700	0	358.548.300
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	0	0
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	0	0

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 riêng lẻ VPIH2124003, VPIB2225001, VPIH2426001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 30 tháng 06 năm 2024

	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền chi theo nghị quyết	Tổng chi từ ngày phát hành đến ngày 31/12/2023	Tổng chi từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024	Chênh lệch
		(1)	(2)	(3)	(4) = (1) - (2) - (3)
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	0	54.054.560.997
5	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	135.000.000.000	118.450.006.178	2.031.238.302	14.518.755.520
5.1	Chi phí nhân viên quản lý	60.000.000.000	60.000.000.000	0	0
5.2	Chi phí công cụ dụng cụ, đồ dùng văn phòng	25.000.000.000	8.450.006.178	2.031.238.302	14.518.755.520
5.3	Chi phí dịch vụ mua ngoài, truyền thông, thương hiệu, an sinh xã hội	50.000.000.000	50.000.000.000	0	0
	Tổng cộng	690.000.000.000	618.607.896.881	2.031.238.302	69.360.864.817

(*) Khoản tiền chuyển cho Công ty TNHH MTV Đầu tư 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) - Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

(**) 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) - Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

Công ty cổ phần Đầu tư Phong Phú và các nhà đầu tư đã có biên bản mở hồ sơ đăng ký thực hiện dự án ngày 20/02/2024 và đang đợi các CQNN có thẩm quyền thẩm định, đánh giá sơ bộ năng lực kinh nghiệm nhà đầu tư.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ các đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ VPIH2124003, VPIB2225001, VPIH2426001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 30 tháng 06 năm 2024

3.2 Trái phiếu VPIB2225001 ngày 28/04/2022

3.2.1 Tình hình thu tiền

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPIB2225001 như sau:

STT	Ngày nhận tiền	Số tiền thu được (VND)
1	28/04/2022	238.434.000.000
Tổng cộng:		238.434.000.000

3.2.2 Tình hình mua lại trái phiếu

Tính đến ngày 30/06/2024, tình hình mua lại, thanh toán trái phiếu VPIB2225001 như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (VND)	Ngày mua lại
1	Số tiền thuần thu được từ đợt phát hành trái phiếu [1]	238.434.000.000	
2	Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu [2]	4.866.000.000	
3	Dư nợ đầu kỳ thu được từ đợt phát hành trái phiếu [3] = [1] + [2]	243.300.000.000	
4	Số tiền mua lại trái phiếu trước hạn [4] (*)	2.500.000.000	02/05/2024
5	Dư nợ trái phiếu tại ngày 30/06/2024 [5] = [3] - [4]	240.800.000.000	

(*) Theo Giấy đề nghị phong tỏa và đăng ký bán lại trái phiếu cho tổ chức phát hành của trái chủ ngày 15/03/2024, số lượng đăng ký bán lại: 25 trái phiếu và theo Công văn số 99/CV-VPI ngày 24/04/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest về việc thanh toán tiền mua lại trái phiếu trước hạn.

3.2.3 Tình hình sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu

Tình hình sử dụng nguồn vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu VPIB2225001 từ ngày phát hành trái phiếu đến ngày 30/06/2024 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 từ ngày phát hành đến ngày 31/12/2023 (1)		238.434.000.000
	Tổng chi từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 (2)		0
	Kế hoạch (3)		238.434.000.000
	Chênh lệch (4) = (1) + (2) - (3)		0

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN 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 riêng lẻ VPIH2124003, VPIB2225001, VPIH2426001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 30 tháng 06 năm 2024

(*) Khoản tiền chuyển 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 thôn Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

3.3 Trái phiếu VPIH2426001 ngày 27/06/2024

3.3.1 Tình hình thu tiền

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPIH2426001 như sau:

STT	Ngày nhận tiền	Số tiền thu được (VND)
1	26/06/2024	38.000.000.000
2	27/06/2024	112.000.000.000
Tổng cộng:		150.000.000.000

3.3.2 Tình hình sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu

Tính đến ngày 30/06/2024 công ty chưa sử dụng nguồn vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu VPIH2426001.



LÂM HOÀNG ĐĂNG

Phó Tổng Giám đốc/ Người lập
Hà Nội, ngày 15 tháng 08 năm 2024

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 24 được cấp ngày 02 tháng 05 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty tại 104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, 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.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của cung cấp, 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	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết
Tên công ty			
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	100%
Công ty CP Đầu tư Grand Home	104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp	62%
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Tân Trí	104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, 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, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	70%
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 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 riêng lẻ VPIH2124003, VPIB2225001, VPIH2426001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 30 tháng 06 năm 2024

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú (*)	104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú	100%
Công ty CP Union Success Việt Nam (*)	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản	95%

(*) Là công ty con của Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ.

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 hành 690.000 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1904/2021/ĐHĐCĐ ngày 19/04/2021 (mã trái phiếu VPIH2124003), 2.500 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết HĐQT số 2704/NQ-HĐQT ngày 27/04/2022 (mã trái phiếu VPIB2225001), 1.500 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết HĐQT số 2106-2/NQ-HĐQT ngày 21/06/2024 (mã trái phiếu VPIH2426001) cho đến ngày 30/06/2024.

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 VÀ MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG TRÁI PHIẾU**3.1 Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng trái phiếu**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu được lập và trình bày theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu được lập trên cơ sở thực thu – thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền của Công ty.

3.2 Mục đích sử dụng Báo cáo tình hình sử dụng trái phiếu

Công ty lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn này để Công ty sử dụng cho mục đích công bố thông tin, báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước và các trái chủ sở hữu trái phiếu VPIH2124003, VPIB2225001, VPIH2426001 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.

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 riêng lẻ VPIH2124003, VPIB2225001, VPIH2426001

Từ ngày phát hành cho đến ngày 30 tháng 06 năm 2024

4. VỐN GIẢI NGÂN TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Tính đến thời điểm ngày 30/06/2024:

- Vốn từ các đợt phát hành trái phiếu sau được Công ty sử dụng theo các phương án:
- + Phát hành riêng lẻ phát hành 690.000 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1904/2021/ĐHĐCĐ ngày 19/04/2021 (mã trái phiếu VPIH2124003);
- + Phát hành 2.500 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết HĐQT số 2704/NQ-HĐQT ngày 27/04/2022 (mã trái phiếu VPIB2225001).
- Đối với 1.500 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết HĐQT số 2106-2/NQ-HĐQT ngày 21/06/2024 (mã trái phiếu VPIH2426001) công ty chưa thực hiện giải ngân.

5. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN TRÁI PHIẾU

Tại ngày 24/07/2024, Công ty đã giải ngân 150.000.000 đồng từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết HĐQT số 2106-2/NQ-HĐQT ngày 21/06/2024 (mã trái phiếu VPIH2426001) cho Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái.

Ngoài các sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày lập báo cáo tình hình sử dụng vốn cần được thuyết minh trên báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu của Công ty đến ngày 30/06/2024.



LÂM HOÀNG ĐĂNG

Phó Tổng Giám đốc/ Người lập

Hà Nội, ngày 15 tháng 08 năm 2024

Số: 206 /CV-VPI

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2024

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; Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022, 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 VPIH2124003

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 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

TT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)	Thời gian thực hiện dự kiến
1.1	Chi phí tư vấn luật Công ty luật TNHH YKVN	646.250.000	Q3/2021
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

TT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)	Thời gian thực hiện dự kiến
5.2	Chi phí công cụ dụng cụ, đồ dùng văn phòng	25.000.000.000	Q3/2021 – Q3/2024
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	

2.2. 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



	Mục đích sử dụng	Kế hoạch (đồng)	Đã sử dụng (đồng)
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
5	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	135.000.000.000	120.481.244.480
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	10.481.244.480
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	620.639.135.183

3. Trái phiếu mã VPIB2225001**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 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.

3.2. 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.

4. Trái phiếu mã VPIH2426001

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 2106-2/NQ-HĐQT ngày 21/06/2024.

- Tổng khối lượng huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá) và khối lượng phát hành theo từng mã trái phiếu: 150.000.000.000 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, dự án 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 theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA ngày 21/06/2024 được ký kết giữa Tổ chức phát hành và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái (mã số doanh nghiệp: 0314126148) nhằm thực hiện một phần công việc (ứng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng) 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 Dự án đầu tư Xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, thành phố Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT số 6827/HĐ-UBND ngày 25/11/2016 được ký kết 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 Đầu tư Văn Phú – Invest – Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Bắc Ái và các phụ lục kèm theo)

4.2. 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 theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA ngày 21/06/2024 được ký kết giữa Tổ chức phát hành và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái nhằm thực hiện một phần công việc (ứng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng) 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 Dự án đầu tư Xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, thành phố Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư.		150.000.000.000	24/7/2024	150.000.000.000
	Tổng		150.000.000.000		150.000.000.000

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

Lâm Hoàng Lăng

C
P
T

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

Số: 207/ CV-VPI

V/v: Báo cáo tình hình thực hiện các
cam kết về công bố thông tin

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2024

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 về công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành kỳ từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 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	Tình hình thực hiện công bố thông tin định kỳ (tuân thủ/ không tuân thủ)	Tình hình thực hiện công bố thông tin về việc mua lại, hoán đổi, chuyển đổi, thực hiện quyền (nếu có) (tuân thủ/ không tuân thủ)	Tình hình thực hiện công bố thông tin khác (tuân thủ/ không tuân thủ)
1	VPIB2124001	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
2	VPIB2124002	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
3	VPIH2124003	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
4	VPIB2225001	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
5	VPIH2426001	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;



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Lâm Hoàng Đăng



Số: 212/CV-VPI

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2024

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: Bán niên 2024 (từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024)
- Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong kỳ:

Chỉ tiêu	Kỳ trước	Kỳ này
- Vốn chủ sở hữu	3.921.750.785.130	4.062.317.983.119
- Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	1,81	1,90
- Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu	0,34	0,27
- Lợi nhuận sau thuế	405.871.323.849	95.688.515.366
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE) (%)	10,35%	2,36%
- 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

Lâm Hoàng Lăng

