

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của người đại diện theo pháp luật	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 52

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 20 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 11 năm 2020.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch	
Ông Ngô Đức Long	Phụ trách quản trị	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2020
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên	
Bà Nguyễn Diệu Tú	Thành viên	
Ông Chu Đức Lượng	Thành viên độc lập	
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2020
Ông Tô Như Thắng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2020

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc	
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 6 năm 2020
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2020
Ông Nguyễn Minh Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 5 năm 2020

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Tô Như Toàn, Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Theo ý kiến của người đại diện theo pháp luật của Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Tô Như Toàn  
Người đại diện theo pháp luật *hs*

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021



Số tham chiếu: 61600055/22045403 -HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 1 tháng 4 năm 2020.

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



Trần Phú Sơn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0637-2018-004-1

Quách Hải Yến  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4658-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.793.508.290.074</b>	<b>6.158.879.451.810</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.030.551.891.905</b>	<b>650.500.398.617</b>
111	1. Tiền		541.021.395.849	93.546.949.205
112	2. Các khoản tương đương tiền		489.530.496.056	556.953.449.412
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>15.334.932.573</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.000.000.000	15.334.932.573
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.743.285.350.525</b>	<b>3.391.545.219.583</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.062.454.302.910	2.227.450.490.812
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	333.348.711.578	109.988.516.085
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	593.772.328.767	587.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	771.962.533.159	522.408.316.943
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(18.252.525.889)	(55.802.104.257)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>1.803.209.172.020</b>	<b>2.077.233.262.413</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.803.462.117.348	2.077.233.262.413
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(252.945.328)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>212.461.875.624</b>	<b>24.265.638.624</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	200.120.074.585	4.195.154.376
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	12.077.996.262	18.200.346.127
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	263.804.777	1.870.138.121

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.910.025.543.691</b>	<b>2.813.465.653.835</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.708.568.275.481</b>	<b>1.133.671.788.850</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	1.708.568.275.481	1.133.671.788.850
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>592.298.369.920</b>	<b>616.432.324.941</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	587.477.023.131	611.016.581.001
222	Nguyên giá		615.759.235.997	623.597.122.676
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(28.282.212.866)	(12.580.541.675)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.821.346.789	5.415.743.940
228	Nguyên giá		5.505.499.491	5.505.499.491
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(684.152.702)	(89.755.551)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>423.209.858.809</b>	<b>245.855.941.000</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	89.566.122.396	64.437.368.179
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	333.643.736.413	181.418.572.821
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>982.560.562.056</b>	<b>558.571.736.513</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.1	965.360.562.056	558.571.736.513
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	17.000.000.000	-
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		200.000.000	-
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>203.388.477.425</b>	<b>258.933.862.531</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	202.061.871.927	255.667.209.789
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	1.326.605.498	932.679.620
269	3. Lợi thế thương mại		-	2.333.973.122
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.703.533.833.765</b>	<b>8.972.345.105.645</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.745.309.358.118</b>	<b>6.281.177.275.026</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.097.496.070.262</b>	<b>3.501.093.640.894</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	292.906.773.789	340.523.306.020
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	1.713.379.477.818	647.325.183.976
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	149.944.129.198	128.967.914.352
314	4. Phải trả người lao động		17.381.250.552	12.900.171.768
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	428.973.326.437	464.839.993.097
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.419.620.186	831.625.709
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	180.161.139.926	185.324.603.373
320	8. Vay ngắn hạn	21	1.272.254.668.888	1.695.358.189.698
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	1.941.159.692
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.075.683.468	23.081.493.209
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.647.813.287.856</b>	<b>2.780.083.634.132</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	879.615.033.227	210.736.074.084
338	2. Vay dài hạn	21	1.764.608.029.283	2.566.577.212.271
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		3.590.225.346	2.770.347.777
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.958.224.475.647</b>	<b>2.691.167.830.619</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>2.958.224.475.647</b>	<b>2.691.167.830.619</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.999.999.000.000	1.600.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.999.999.000.000	1.600.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.588.929.869	7.588.929.869
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		735.366.093.186	851.463.063.516
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		434.444.063.516	345.187.654.292
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		300.922.029.670	506.275.409.224
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22.1	200.092.592.852	216.937.977.494
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.703.533.833.765</b>	<b>8.972.345.105.645</b>

Trần Mỹ Yên  
Người lập

Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị


Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.171.215.180.594	3.239.161.150.882
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(6.216.267.292)	(181.896.077.413)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.164.998.913.302	3.057.265.073.469
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.481.688.831.813)	(2.224.106.078.529)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		683.310.081.489	833.158.994.940
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	107.076.767.708	60.644.308.875
22	7. Chi phí tài chính	25	(212.295.313.732)	(153.781.527.414)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(204.671.567.242)	(144.653.328.081)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		7.175.117.135	16.157.722.149
25	9. Chi phí bán hàng	26	(78.056.460.972)	(29.551.844.411)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(122.674.187.228)	(92.867.856.064)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		384.536.004.400	633.759.798.075
31	12. Thu nhập khác	27	4.549.214.108	21.943.168.628
32	13. Chi phí khác		(2.045.065.436)	(5.649.657.754)
40	14. Lợi nhuận khác		2.504.148.672	16.293.510.874
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		387.040.153.072	650.053.308.949
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(80.630.296.618)	(140.112.679.122)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	393.925.878	944.773.344
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		306.803.782.332	510.885.403.171
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		300.922.029.670	506.343.401.394
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		5.881.752.662	4.542.001.777
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	1.505	2.532

  
Trần Mỹ Yến  
Người lập

  
Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng

  
Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>387.040.153.072</b>	<b>650.053.308.949</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		22.289.233.809	12.511.091.496
03	Các khoản dự phòng		6.776.684.837	4.711.507.469
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(115.901.261.302)	(75.677.799.608)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	25	209.219.625.749	144.653.328.081
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>509.424.436.165</b>	<b>736.251.436.387</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(474.605.561.140)	(1.159.989.484.722)
10	Giảm hàng tồn kho		358.284.651.554	269.105.556.648
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		1.835.756.550.408	(128.578.369.499)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(121.477.759.084)	(248.061.443.284)
14	Tiền lãi vay đã trả		(265.506.024.176)	(121.792.883.016)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(132.110.169.306)	(107.823.967.804)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.709.766.124.421</b>	<b>(760.889.155.290)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(304.649.141.564)	(612.715.830.068)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.505.318.182	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(432.900.000.000)	(491.200.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		211.762.603.806	232.148.217.427
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(45.940.000.000)	(28.969.949.156)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		213.020.835.283	414.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		32.106.515.465	21.246.780.897
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(325.093.868.828)</b>	<b>(465.490.780.900)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)		225.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.690.998.111.739	4.022.166.080.511
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.920.618.874.044)	(1.984.642.449.256)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(256.000.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính</b>		<b>(1.004.620.762.305)</b>	<b>1.781.523.631.255</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>380.051.493.288</b>	<b>555.143.695.065</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>650.500.398.617</b>	<b>95.356.703.552</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>1.030.551.891.905</b>	<b>650.500.398.617</b>

Trần Mỹ Yến  
Người lập

Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 20 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 11 năm 2020.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 216 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 237 người).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Cơ cấu tổ chức***

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 11 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 11 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên Công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	67%	67%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	78,50%	78,50%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Văn Phú - CGM	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	62,64% (**)	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
7	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên	100%	100%	Lô 7 Khu đô thị An Cựu City, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
9	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	54,95%	70%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú – Phạm Hùng	(**)	65%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Kinh doanh và quản lý khách sạn Lilas	(**)	60%	Số 177 Trung Kính, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty còn cam kết góp vốn vào các công ty con này.

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 15.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)*

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 46 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	8 năm

**3.8 Chi phí trả trước**

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là một (1) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

#### 3.10 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

#### 3.11 *Các khoản đầu tư tài chính*

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

*Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

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

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

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 Chi phí đi vay

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

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

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

#### 3.14 Các khoản dự phòng

##### *Dự phòng chung*

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

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

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

##### *Dự phòng chi phí bảo hành*

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

#### 3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

##### *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.17 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

#### 3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

#### 3.19 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty và các công ty con không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty và các công ty con cung cấp hoặc do Công ty và các công ty con hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty và các công ty con chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý và Công ty và các công ty con không trình bày thông tin theo bộ phận.

#### 3.20 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 4. GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM

*Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Nông dược Trường Minh*

Trong tháng 3 năm 2020, Công ty tiến hành góp vốn bổ sung vào Công ty TNHH Nông dược Trường Minh ("Công ty Trường Minh"). Theo đó, vốn điều lệ của Công ty Trường Minh tăng lên 56 tỷ VND. Trong tháng 12 năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Trường Minh cho một đối tác cá nhân và ghi nhận khoản lãi từ giao dịch này trên chỉ tiêu "Doanh thu từ hoạt động tài chính" của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (xem Thuyết minh số 23.2).

*Góp vốn và chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương*

Trong tháng 7 năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương với vốn điều lệ là 750 tỷ đồng. Công ty đã cam kết và góp đủ 70% trên tổng vốn điều lệ của công ty này. Việc góp vốn này được thực hiện theo thỏa thuận liên danh số 36/2018/TT-LD giữa Công ty và Công ty Cổ phần 216 để thực hiện Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương. Trong tháng 12 năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng 21% vốn điều lệ nắm giữ tại Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương cho một đối tác doanh nghiệp và ghi nhận khoản lỗ từ giao dịch này trên chỉ tiêu "Chi phí tài chính" của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	57.587.012.050	21.059.742.363
Tiền gửi ngân hàng	483.434.383.799	72.487.206.842
Các khoản tương đương tiền (**)	489.530.496.056	556.953.449.412
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.030.551.891.905</u></b>	<b><u>650.500.398.617</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,4%/năm đến 5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 3,5%/năm đến 5,5%/năm).

#### 6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	4.000.000.000	15.334.932.573
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.000.000.000</u></b>	<b><u>15.334.932.573</u></b>

(\*) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các ngân hàng với lãi suất 4,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 5,3%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (*)	626.453.539.733	1.840.478.432.284
- Khách hàng tổ chức số 1	54.624.450.000	398.829.058.000
- Khách hàng tổ chức số 2	90.650.800.000	234.590.600.000
- Các khách hàng khác	481.178.289.733	1.207.058.774.284
Phải thu UBND Thành phố Hồ Chí Minh tại dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức	372.195.877.627	372.195.877.627
Phải thu từ hoạt động khác	63.804.885.550	14.776.180.901
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.062.454.302.910</b>	<b>2.227.450.490.812</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>1.013.577.742</i>	<i>2.236.892.000</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	<i>1.061.440.725.168</i>	<i>2.225.213.598.812</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(18.252.525.889)	(10.607.504.257)

(\*) Việc sử dụng phải thu từ chuyển nhượng bất động sản làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và khoản trái phiếu phát hành của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 21.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	333.348.711.578	109.988.516.085
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	74.955.420.500	40.331.462.450
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	36.286.526.834	-
- Công ty Cổ phần Hawee Cơ điện	14.398.953.063	13.101.859.358
- Các nhà cung cấp khác	207.707.811.181	56.555.194.277
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>333.348.711.578</b>	<b>109.988.516.085</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Bên đi vay	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH REQ (i)	458.000.000.000	458.000.000.000
Ông Nguyễn Đăng Sơn (ii)	68.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị An Thịnh (iii)	47.772.328.767	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (iv)	19.500.000.000	19.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>593.772.328.767</b>	<b>587.500.000.000</b>

- (i) Khoản cho vay vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ đáo hạn vào tháng 5 năm 2021, được hưởng lãi suất 10%/năm và được đảm bảo bởi khoản đặt cọc và các lợi ích liên quan của Công ty TNHH REQ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2020/NĐNT/REQ-VPI về việc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương ở thành phố Cần Thơ (xem Thuyết minh số 20);
- (ii) Khoản cho vay vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ đáo hạn vào tháng 8 năm 2021, hưởng lãi suất từ 9,3%/năm - 12,5%/năm và được đảm bảo bằng phần vốn góp của bên thứ ba nắm giữ tại Công ty TNHH Hoàng Thành Bắc Ninh;
- (iii) Các khoản cho vay vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ đáo hạn vào tháng 12 năm 2021, hưởng lãi suất 11%/năm và được đảm bảo bởi quyền thuê tòa nhà tại số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội;
- (iv) Khoản cho vay vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ đáo hạn vào tháng 12 năm 2021, hưởng lãi suất 12%/năm và được đảm bảo bởi bất động sản thuộc sở hữu của bên thứ ba.

**9. PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng để phục vụ phát triển các dự án	320.903.080.267	-	344.061.343.557	(45.194.600.000)
Tiền lãi cho vay dự thu	105.902.256.287	-	47.784.966.334	-
Khoản tạm ứng cá nhân để mua cổ phần	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên khác	49.526.614.188	-	43.523.673.006	-
Đặt cọc thực hiện hợp đồng (i)	232.000.000.000	-	-	-
Khoản ứng vốn cho Công ty Cổ phần Sông Đà Nha Trang	-	-	20.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	275.955.420	-	269.100.000	-
Phải thu khác	13.354.626.997	-	16.769.234.046	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>771.962.533.159</b>	<b>-</b>	<b>522.408.316.943</b>	<b>(45.194.600.000)</b>
<b>Dài hạn</b>				
Ứng vốn bồi thường và giải phóng mặt bằng (ii)	1.195.595.518.593	-	1.078.465.670.287	-
Đặt cọc hợp tác đầu tư (iii)	460.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn (iv)	45.029.591.900	-	10.509.398.900	-
Phải thu dài hạn khác	7.943.164.988	-	12.696.719.663	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.708.568.275.481</b>	<b>-</b>	<b>1.133.671.788.850</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 gồm các khoản sau:
- Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Nhật Quân Anh nhằm mục đích hợp tác đầu tư thực hiện dự án xây dựng lại khu tập thể số 3A Quang Trung, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội với giá trị 32 tỷ VND. Tháng 12 năm 2020, Công ty đã ký kết Hợp đồng mua bán để mua lại sàn thương mại tầng 1 và tầng 2 của dự án này với tổng giá phí là 24 tỷ VND. Giá phí hợp đồng được trừ với phần đặt cọc hợp tác đầu tư ban đầu theo tiến độ thanh toán của Hợp đồng mua bán; và
  - Khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Xây dựng Ba Đình – ICT với giá trị 200 tỷ VND để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất và tòa nhà tại số 19 Lê Thanh Nghị, phường Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tháng 3 năm 2021, Công ty đã ký Biên bản thanh lý chấm dứt hợp đồng và nhận hoàn trả toàn bộ tiền cọc.
- (ii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoản ứng vốn đền bù giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao; và
- (iii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 gồm các khoản sau:
- Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ DLH Lan Hạ với giá trị 230 tỷ VND phục vụ hợp tác đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh tòa nhà hỗn hợp văn phòng – thương mại – dịch vụ tại số 33 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội; và
  - Khoản hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn với giá trị 230 tỷ VND phục vụ mục đích đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa tại xã Quảng Hùng và xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- (iv) Các khoản ký quỹ tại các Sở Kế hoạch và đầu tư để bảo đảm thực hiện một số dự án đầu tư.

**10. NỢ XẤU**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Một đối tác cá nhân (*)	-	-	90.389.200.000	45.194.600.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Khách hàng cá nhân số 1	21.500.000.000	17.337.500.000	-	-
Các đối tượng khác	80.976.604.257	76.886.578.368	607.504.257	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.476.604.257</b>	<b>94.224.078.368</b>	<b>100.996.704.257</b>	<b>45.194.600.000</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

(\*) Khoản phải thu từ đối tượng này được trình bày trên cơ sở thuần tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	50.627.642	-	251.544.134	-
Công cụ, dụng cụ	656.956.065	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.293.588.852.787	-	2.076.492.087.833	-
Bất động sản hoàn thành (**)	508.872.382.514	(252.945.328)	-	-
Hàng hóa	293.298.340	-	489.630.446	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.803.462.117.348</b>	<b>(252.945.328)</b>	<b>2.077.233.262.413</b>	<b>-</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (i)	-	1.006.702.997.754
Dự án The Terra An Hưng (ii)	1.212.841.103.288	737.056.938.460
Dự án The Terra Hào Nam (iii)	-	205.967.306.693
Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc cho thuê tại chung cư Luxury Tower	-	28.159.435.235
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	-	46.327.772.540
Các dự án khác	80.747.749.499	52.277.637.151
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.293.588.852.787</b>	<b>2.076.492.087.833</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (i)	434.221.281.505	-
Dự án The Terra Hào Nam (iii)	74.651.101.009	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>508.872.382.514</b>	<b>-</b>

- (i) Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ (“Dự án Grandeur Palace Giảng Võ”) là dự án xây dựng tổ hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ, căn hộ ở, nhà trẻ, nhà sinh hoạt cộng đồng và nhà ở thấp tầng do Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ làm chủ đầu tư;
- (ii) Dự án The Terra An Hưng là tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại ô đất TTDV01 thuộc khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội do Công ty làm chủ đầu tư;
- (iii) Dự án The Terra Hào Nam là dự án khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng tại số 83 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, được thực hiện theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2 và Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm;

Việc sử dụng hàng tồn kho làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 145 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 120 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

**13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá gốc</i>	
	<i>(đồng thời là giá trị có thể thu hồi)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (i)	<u>89.566.122.396</u>	<u>64.437.368.179</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>89.566.122.396</u></b>	<b><u>64.437.368.179</u></b>

(i) Chi phí phát triển Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, chung cư, biệt thự cao cấp bán và cho thuê, khách sạn 5 sao và khu ẩm thực chợ đêm tại xã Thủy Đường và xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	134.076.022.948	41.839.652.437
Dự án Grandeur Palace – Mỹ Đình	59.530.196.581	59.337.888.399
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	54.809.192.570	25.643.095.928
Dự án Hoàn Bò - tỉnh Quảng Ninh	16.203.235.954	12.420.290.007
Các dự án khác	<u>69.025.088.360</u>	<u>42.177.646.050</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>333.643.736.413</u></b>	<b><u>181.418.572.821</u></b>

(i) Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức được thực hiện theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao giữa UBND thành phố Hồ Chí Minh với liên danh các nhà đầu tư.

Việc sử dụng tài sản xây dựng cơ bản dở dang làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các Công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc (*)</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	584.304.033.554	5.860.793.936	20.696.840.081	3.155.174.360	9.580.280.745	623.597.122.676
- Mua trong năm	219.062.518	84.250.000	-	258.000.000	-	561.312.518
- Thanh lý, nhượng bán	-	(246.850.012)	(3.268.284.056)	-	-	(3.515.134.068)
- Giảm do bán công ty con	(4.342.579.665)	(228.340.909)	(36.174.555)	(34.000.000)	(242.970.000)	(4.884.065.129)
Số cuối năm	580.180.516.407	5.469.853.015	17.392.381.470	3.379.174.360	9.337.310.745	615.759.235.997
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	593.313.333	752.837.567	-	1.346.150.900
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	1.517.103.750	390.509.383	8.907.264.942	1.499.666.540	265.997.060	12.580.541.675
- Khấu hao trong năm	12.980.798.278	903.087.237	3.140.235.153	791.710.932	1.545.031.936	19.360.863.536
- Thanh lý, nhượng bán	-	(246.850.012)	(2.340.797.451)	-	-	(2.587.647.463)
- Giảm do bán công ty con	(784.544.370)	(142.849.821)	(29.160.699)	(34.000.000)	(80.989.992)	(1.071.544.882)
Số cuối năm	13.713.357.658	903.896.787	9.677.541.945	2.257.377.472	1.730.039.004	28.282.212.866
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	582.786.929.804	5.470.284.553	11.789.575.139	1.655.507.820	9.314.283.685	611.016.581.001
Số cuối năm	566.467.158.749	4.565.956.228	7.714.839.525	1.121.796.888	7.607.271.741	587.477.023.131

(\*) Tài sản nhà cửa, vật kiến trúc chủ yếu bao gồm giá trị xây dựng dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây tại ngách 17/35, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

### 15.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

Tên công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, Phường Phú La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Phù Chẩn, Thị xã Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, đường Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	50,24	50,00	52,49	50,00
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản	43,90	36,00	43,90	36,00
Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương (*)	Số 9C, Đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt (**)	Số 285 Nguyễn Du, Phường Nghĩa Chánh, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	-	-
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1 Khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 Ngô Quyền, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	(***)	40,00	-	-

(\*) Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương trở thành Công ty liên kết của Công ty (xem Thuyết minh số 4);

(\*\*) Trong tháng 12 năm 2020, Công ty nhận chuyển nhượng 2.744.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt giá chuyển nhượng là 27.440.000.000 VND;

(\*\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty cam kết góp vốn vào công ty liên kết này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**15.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết** (tiếp theo)

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang</i>	<i>Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm</i>	<i>Công ty TNHH BT Hà Đông</i>	<i>Công ty TNHH Đầu tư Côn Khương</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt</i>	<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa  ốc Văn Phú</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Giá trị đầu tư:</b>								
Số đầu năm	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	50.902.886.097	-	-	2.160.000.000	528.633.189.272
Phân loại sang công ty liên kết sau khi thoái vốn công ty con (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	370.673.708.408	-	-	370.673.708.408
Góp vốn	-	-	-	1.500.000.000	-	27.440.000.000	-	28.940.000.000
Số cuối năm	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	52.402.886.097	370.673.708.408	27.440.000.000	2.160.000.000	928.246.897.680
<b>Phần chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:</b>								
Số đầu năm	191.559.172	37.475.148.268	(5.568.160.199)	-	-	-	(2.160.000.000)	29.938.547.241
Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết trong năm	(1.286.264.872)	7.407.490.509	1.059.088.695	-	-	(5.197.197)	-	7.175.117.135
Số cuối năm	(1.094.705.700)	44.882.638.777	(4.509.071.504)	-	-	(5.197.197)	(2.160.000.000)	37.113.664.376
<b>Giá trị còn lại</b>								
Số đầu năm	278.197.959.172	201.261.548.268	28.209.342.976	50.902.886.097	-	-	-	558.571.736.513
Số cuối năm	276.911.694.300	208.669.038.777	29.268.431.671	52.402.886.097	370.673.708.408	27.434.802.803	-	965.360.562.056



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**15.2 Đầu tư vào đơn vị khác**

Theo Nghị quyết số 1008/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 8 năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty TNHH An Biên Golf and Resort với vốn điều lệ là 170 tỷ VND. Công ty này có địa chỉ tại số 25B, phố Hải Hà, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Công ty cam kết và đã góp đủ 10% trên tổng vốn điều lệ của công ty mới thành lập. Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong công ty này là 10%. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng Dự án Terra An Hưng	175.128.715.678	1.664.123.977
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	21.286.492.739	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	216.656.087	896.466.732
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.488.210.081	1.634.563.667
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>200.120.074.585</b>	<b>4.195.154.376</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	121.832.671.225	146.594.688.467
Chi phí trả trước tiền thuê mặt bằng Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	50.388.913.738	10.695.769.026
Chi phí cải tạo văn phòng tại số 104 Thái Thịnh	19.621.495.955	27.825.603.835
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.020.250.555	4.834.064.323
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	-	52.090.478.225
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.198.540.454	13.626.605.913
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>202.061.871.927</b>	<b>255.667.209.789</b>

Việc sử dụng một số công cụ dụng cụ tại Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 21.

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**17.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán		
- Công ty Cổ phần Hawee cơ điện	31.880.803.661	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Phúc	12.452.877.131	44.346.733.525
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hà Quỳnh	-	40.030.097.600
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	14.570.181.897	37.134.023.131
- Các nhà cung cấp khác	228.144.946.776	213.232.207.762
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	5.857.964.324	5.780.244.002
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>292.906.773.789</b>	<b>340.523.306.020</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC** (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án The Terra An Hưng	1.655.700.689.175	609.621.649.296
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	20.317.962.666	35.592.855.456
Dự án The Terra Hào Nam	20.007.776.819	995.489.940
Các dự án khác	17.353.049.158	1.115.189.284
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.713.379.477.818</b>	<b>647.325.183.976</b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã bù trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18.200.346.127	-	(6.122.349.865)	12.077.996.262
Các loại thuế khác	1.870.138.121	100.272.686	(1.706.606.030)	263.804.777
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.070.484.248</b>	<b>100.272.686</b>	<b>(7.828.955.895)</b>	<b>12.341.801.039</b>
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp/bù trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	127.092.098.137	112.867.910.870	(142.464.559.553)	97.495.449.454
Thuế giá trị gia tăng	263.545.553	77.874.889.880	(26.667.143.823)	51.471.291.610
Thuế thu nhập cá nhân	1.563.574.730	11.109.373.702	(11.755.881.707)	917.066.725
Các loại thuế khác	48.695.932	1.118.896.580	(1.107.271.103)	60.321.409
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>128.967.914.352</b>	<b>202.971.071.032</b>	<b>(181.994.856.186)</b>	<b>149.944.129.198</b>

(\*) Trong năm, Công ty đã bù trừ một phần thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp với khoản thuế thu nhập doanh nghiệp được điều chỉnh của năm trước do ảnh hưởng của Nghị định 68/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2020.

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	157.050.596.986	37.888.156.346
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	99.987.292.868	100.150.838.272
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án The Terra An Hưng	66.535.790.140	164.724.865.939
Chi phí lãi vay phải trả	60.423.779.373	35.849.165.384
Chi phí trích trước Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	5.368.836.949	103.232.535.044
Chi phí trích trước khác	39.607.030.121	22.994.432.112
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>428.973.326.437</b>	<b>464.839.993.097</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (i)	74.000.000.000	74.000.000.000
Phải trả về giá trị tài sản trên đất cho Dự án Grandeur Giảng Võ (ii)	43.098.104.400	43.098.104.400
Kinh phí bảo trì (vi)	26.336.697.151	7.415.458.511
Phải trả về chuyển nhượng vốn	-	11.500.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	35.066.653.739	28.104.355.826
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.659.684.636	21.206.684.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>180.161.139.926</u></b>	<b><u>185.324.603.373</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư dự án khu đô thị Cồn Khương (iii)	625.000.000.000	-
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iv)	118.696.962.300	109.214.022.300
Vốn huy động thực hiện giải phóng mặt bằng (v)	94.514.276.778	43.701.476.778
Phải trả khác	27.814.980.226	4.800.004.579
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	13.588.813.923	53.020.570.427
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>879.615.033.227</u></b>	<b><u>210.736.074.084</u></b>

- (i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một khu đất tại thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á với Công ty TNHH Joming.
- (ii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoản phải trả cho Bộ Y tế đối với giá trị tài sản trên đất của Trường Đại học Y tế Công cộng liên quan đến dự án Grandeur Palace Giảng Võ.
- (iii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoản đặt cọc từ Công ty TNHH REQ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2020/NĐNT/REQ-VPI để đảm bảo thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương ở thành phố Cần Thơ ("Dự án"). Theo đó, Công ty TNHH REQ và Công ty sẽ ký hợp đồng hợp tác đầu tư để cùng góp vốn đầu tư với tỷ lệ tương ứng là 80:20 trên phần vốn góp của Công ty trong tổng vốn đầu tư dự án và sẽ được thu hồi toàn bộ khoản tiền góp vốn, được phân chia lợi ích tương ứng với tỷ lệ góp vốn mà Công ty được hưởng từ Dự án. Công ty có nghĩa vụ chi trả chi phí huy động vốn mà Công ty TNHH REQ phải chịu cho khoản đặt cọc này theo Thỏa thuận bổ sung ngày 10 tháng 1 năm 2020.
- (iv) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1 theo Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao và Dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp quốc lộ 1 – đoạn Hà Nội – Bắc Giang theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao. Theo các hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty thay mặt các bên góp vốn thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan tới việc thực hiện dự án và cam kết chia lãi cho các đối tác theo tỷ lệ góp vốn.
- (v) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là các khoản vốn huy động từ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Á và Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa.
- (vi) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Grandeur Palace Giảng Võ và Dự án The Terra Hào Nam sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các tài khoản tiền gửi ngân hàng và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	820.358.810.709	820.358.810.709	889.584.483.933	(1.053.397.221.681)	656.546.072.961	656.546.072.961
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	183.500.000.000	183.500.000.000	124.100.000.000	(272.700.000.000)	34.900.000.000	34.900.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	293.118.350.526	293.118.350.526	295.595.017.817	(207.594.950.001)	381.118.418.342	381.118.418.342
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.4)	398.381.028.463	398.381.028.463	201.309.149.122	(400.000.000.000)	199.690.177.585	199.690.177.585
	<b>1.695.358.189.698</b>	<b>1.695.358.189.698</b>	<b>1.510.588.650.872</b>	<b>(1.933.692.171.682)</b>	<b>1.272.254.668.888</b>	<b>1.272.254.668.888</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	1.868.904.257.972	1.868.904.257.972	116.389.450.476	(693.097.729.878)	1.292.195.978.570	1.292.195.978.570
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.4)	697.672.954.299	697.672.954.299	577.472.235.837	(802.733.139.423)	472.412.050.713	472.412.050.713
	<b>2.566.577.212.271</b>	<b>2.566.577.212.271</b>	<b>693.861.686.313</b>	<b>(1.495.830.869.301)</b>	<b>1.764.608.029.283</b>	<b>1.764.608.029.283</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.261.935.401.969</b>	<b>4.261.935.401.969</b>	<b>2.204.450.337.185</b>	<b>(3.429.523.040.983)</b>	<b>3.036.862.698.171</b>	<b>3.036.862.698.171</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn**

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	431.586.887.450	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(i)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	58.376.140.308	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(i), (ii)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	76.502.196.151	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	66.213.912.376	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 8 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là 11,5%/năm.	(iii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La	23.866.936.676	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 11 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là từ 9,2%/năm - 9,5%/năm.	(iv)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>656.546.072.961</u></b>			

- (i) Thế chấp bằng một số tài sản gắn liền với đất tại Khu dịch vụ thương mại tầng 5-CT9, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba; tài sản gắn liền với đất tại Sàn thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một bên thứ ba; quyền sở hữu 17.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
- (ii) Quyền đòi nợ từ các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2 và khách hàng; và các khoản lợi ích thu được từ kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại số 83 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
- (iii) Thế chấp quyền tài sản phát sinh từ/liên quan Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ bao gồm một số căn nhà thấp tầng, căn hộ cao tầng và các hạng mục còn lại là tài sản gắn liền với đất nằm trên khu vực đất để làm cây xanh sử dụng chung, đất để xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng, đất để làm sân, đường giao thông sử dụng chung trong khu vực và tòa nhà; và toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty trong Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ.
- (iv) Thế chấp bằng 2.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty và toàn bộ quyền lợi phát sinh từ số lượng cổ phiếu này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY** (tiếp theo)

**21.2 Vay ngân hàng dài hạn**

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	831.863.391.340	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 8 năm 2020 đến tháng 8 năm 2022.	Lãi suất đang áp dụng là 9,5%/năm.	(v)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>281.954.463.780</i>			
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	542.380.445.393	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 11 năm 2021 đến tháng 11 năm 2023.	Lãi suất đang áp dụng là từ 10,3%/năm - 11%/năm.	(v)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>16.810.983.562</i>			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	82.352.971.000	Gốc và lãi được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 9 năm 2020 đến tháng 6 năm 2021.	Lãi suất đang áp dụng là 11,2%/năm - 12,5%/năm.	Cùng tài sản đảm bảo trong mục (iii) của Thuyết minh số 21.1
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>82.352.971.000</i>			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội	216.717.589.179	Gốc được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 3 năm 2032. Thời gian ân hạn gốc kéo dài tới tháng 3 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là 8,5%/năm - 8,9%/năm.	(vi)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>-</i>			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.673.314.396.912</u></b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>381.118.418.342</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>1.292.195.978.570</i>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)**

- (v) Thế chấp quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao số 6827/HĐ-UBND ký giữa UBND TP. Hồ Chí Minh và Liên danh Nhà đầu tư Dự án “Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức”, bao gồm toàn bộ các quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai được dùng để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao này, và phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái.
- (vi) Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ BT11-02, Khu đô thị mới An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba; quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Đơn nguyên 2 và Đơn nguyên 3, tầng 1 nhà 5 tầng số 76 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê Tòa 1 và khoán thu Tòa 2 Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây và toàn bộ tài sản là động sản hình thành trong tương lai từ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây thuộc sở hữu của Công ty, quyền sở hữu 3.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.

**21.3 Vay ngắn hạn đối tượng khác**

Khoản vay ngắn hạn từ đối tượng khác theo hình thức tín chấp gồm các khoản vay với lãi suất 8,5% - 9,3%/năm, gốc và lãi đáo hạn vào tháng 12 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.4 Trái phiếu phát hành**

<i>Bên tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất áp dụng năm nay</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	199.690.177.585	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 3 năm 2021. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	9,5%/năm – 9,7%/năm	10.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	177.006.849.315	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 7 năm 2022. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10.5%/năm	10.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	99.828.050.713	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 3 năm 2022. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	9%/năm	(vii)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	195.577.150.685	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2022. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%/năm	13.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>672.102.228.298</u></b>			

*Trong đó:*

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	199.690.177.585
- Trái phiếu dài hạn	472.412.050.713

- (vii) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền tài sản phát sinh, một phần tài sản hình thành trong tương lai, quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng mua bán căn hộ cao tầng và nhà ở thấp tầng thuộc dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại Ô đất TTDV-01 thuộc khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và phường Dương Nội, quận Hà Đông, Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**22.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ					Tổng cộng
	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	624.167.654.292	210.634.385.388	2.457.568.829.289
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	506.343.401.394	4.542.001.777	510.885.403.171
- Chia cổ tức	-	-	-	(256.000.000.000)	-	(256.000.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(23.047.992.170)	(33.488.679)	(23.081.480.849)
- Tăng khác	-	-	-	-	1.795.079.008	1.795.079.008
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>1.600.000.000.000</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>851.463.063.516</u>	<u>216.937.977.494</u>	<u>2.691.167.830.619</u>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	851.463.063.516	216.937.977.494	2.691.167.830.619
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	300.922.029.670	5.881.752.662	306.803.782.332
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (ii)	399.999.000.000	-	-	(399.999.000.000)	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(17.020.000.000)	-	(17.020.000.000)
- Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	(2.305.367.885)	(2.305.367.885)
- Giảm khác	-	-	-	-	(20.421.769.419)	(20.421.769.419)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>1.999.999.000.000</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>735.366.093.186</u>	<u>200.092.592.852</u>	<u>2.958.224.475.647</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

- (i) Theo quyết định số 6-1/QĐ-VPI ngày 5 tháng 1 năm 2020, Chủ tịch HĐQT Công ty đã thông qua phương án trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2018 với tổng số tiền là 40 tỉ VND, trong đó đợt 1 vào năm 2019 và đợt 2 vào năm 2020 với số tiền lần lượt là 22,98 tỉ VND và 17,02 tỉ VND.
- (ii) Vào ngày 15 tháng 5 năm 2020, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 đi kèm Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 1505/2020/NQ-ĐHĐCĐ về việc chi trả cổ tức như sau: Phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 4:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 4 cổ phiếu được nhận cổ tức bằng 1 cổ phiếu). Ngày 24 tháng 11 năm 2020, Công ty đã hoàn thành các thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức. Theo đó, số lượng cổ phiếu được Công ty phát hành thêm là 39.999.900 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

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

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp từ cổ đông	1.999.999.000.000	1.999.999.000.000	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.999.999.000.000</b>	<b>1.999.999.000.000</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>1.600.000.000.000</b>

Việc sử dụng vốn góp của cổ đông làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 21.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
Phát hành thêm cổ phần	399.999.000.000	-
Số cuối năm	1.999.999.000.000	1.600.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>399.999.000.000</b>	<b>256.000.000.000</b>

**22.4 Cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>		
- Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2020: không phát sinh (2019: VND 1.600/cổ phiếu)		- 256.000.000.000
- Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 1 cổ phiếu/4 cổ phiếu hiện hữu (2019: không phát sinh)	399.999.000.000	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**22.5 Cổ phiếu**

	Số cuối năm (Cổ phiếu)	Số đầu năm (Cổ phiếu)
<b>Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng</b>	<b>199.999.900</b>	<b>160.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	199.999.900	160.000.000
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>199.999.900</b>	<b>160.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	199.999.900	160.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu  
(Ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

**23. DOANH THU**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.171.215.180.594</b>	<b>3.239.161.150.882</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.012.398.139.198	2.883.213.553.765
Doanh thu cung cấp dịch vụ	113.564.534.576	17.587.708.365
Doanh thu bán hàng hóa	42.802.113.408	-
Doanh thu khác	2.450.393.412	338.359.888.752
<b>Giảm trừ doanh thu</b>	<b>(6.216.267.292)</b>	<b>(181.896.077.413)</b>
Hàng bán bị trả lại	(6.216.267.292)	(181.896.077.413)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>2.164.998.913.302</b>	<b>3.057.265.073.469</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>2.006.181.871.906</i>	<i>2.701.317.476.352</i>
<i>Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ</i>	<i>113.564.534.576</i>	<i>17.587.708.365</i>
<i>Doanh thu thuần từ bán hàng hóa</i>	<i>42.802.113.408</i>	<i>-</i>
<i>Doanh thu thuần khác</i>	<i>2.450.393.412</i>	<i>338.359.888.752</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	<i>2.164.388.849.666</i>	<i>3.056.771.079.191</i>
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	<i>610.063.636</i>	<i>493.994.278</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU** (tiếp theo)

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	88.063.805.418	60.644.308.875
Lãi bán khoản đầu tư (i)	16.852.962.290	-
Doanh thu tài chính khác	2.160.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>107.076.767.708</b>	<b>60.644.308.875</b>

(i) Đây là lãi từ giao dịch bán khoản đầu tư vào Công ty TNHH Nông dược Trường Minh (xem Thuyết minh số 4).

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	1.370.749.857.432	1.867.100.614.160
Giá vốn dịch vụ cung cấp	79.141.377.379	18.645.575.617
Giá vốn hàng hóa đã bán	28.604.401.969	-
Giá vốn khác	3.193.195.033	338.359.888.752
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.481.688.831.813</b>	<b>2.224.106.078.529</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	204.671.567.242	144.653.328.081
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu, phí trả nợ trước hạn	4.548.058.507	8.958.079.333
Chi phí tài chính khác	3.075.687.983	170.120.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>212.295.313.732</b>	<b>153.781.527.414</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí môi giới và hỗ trợ lãi suất cho người mua bất động sản	51.068.492.387	15.428.005.523
Chi phí bằng tiền khác	26.987.968.585	14.123.838.888
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>78.056.460.972</u></b>	<b><u>29.551.844.411</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	46.978.739.244	40.748.184.378
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng văn phòng	22.783.844.477	12.166.838.495
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	5.933.295.494	10.673.472.770
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.071.946.808	12.875.464.700
Chi phí bằng tiền khác	31.906.361.205	16.403.895.721
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>122.674.187.228</u></b>	<b><u>92.867.856.064</u></b>

**27. THU NHẬP KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tiền phạt, bồi thường thu được	1.853.677.156	18.724.642.147
Các khoản khác	2.695.536.952	3.218.526.481
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.549.214.108</u></b>	<b><u>21.943.168.628</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	662.429.086.979	1.808.149.569.454
Chi phí nhân công	46.978.739.244	40.748.184.378
Chi phí khấu hao	22.289.233.809	12.511.091.496
Chi phí dịch vụ mua ngoài	177.079.413.576	369.880.929.069
Chi phí khác	65.322.235.952	56.284.959.901
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>974.098.709.560</u></b>	<b><u>2.287.574.734.298</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

### 29.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	90.866.910.682	140.112.679.122
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước theo Nghị định số 68/2020/NĐ-CP (*)	(10.354.390.247)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	117.776.183	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(393.925.878)	(944.773.344)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.236.370.740</b>	<b>139.167.905.778</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>387.040.153.072</b>	<b>650.053.308.949</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	77.408.030.614	130.010.661.790
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với chi phí lãi vay chưa được trừ khi tính thuế	3.551.973.336	10.972.230.053
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ tính thuế	22.813.987.150	697.932.909
Chi phí không được trừ khác	529.005.977	1.639.976.508
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	117.776.183	-
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước theo Nghị định số 68/2020/NĐ-CP (*)	(10.354.390.247)	-
Thu nhập từ cổ tức không chịu thuế TNDN	(432.000.000)	-
Điều chỉnh giảm theo Nghị quyết số 116/2020/QH14	(4.881.280.854)	-
Điều chỉnh hợp nhất không tính thuế	(2.534.937.582)	(3.231.544.430)
Các khoản điều chỉnh giảm khác	(5.981.793.837)	(921.351.052)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>80.236.370.740</b>	<b>139.167.905.778</b>

(\*) Điều chỉnh theo hướng dẫn của Nghị định số 68/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2020 sửa đổi Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24 tháng 2 năm 2017 do Chính phủ ban hành về quy định mức tỷ lệ lãi vay được khấu trừ áp dụng từ năm tính thuế 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.326.605.498	932.679.620	393.925.878	944.773.344
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại ghi nhận vào bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>	<b>1.326.605.498</b>	<b>932.679.620</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>393.925.878</b>	<b>944.773.344</b>

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 144,2 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 30,1 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Đây là lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**29.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

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

*Đơn vị tính: VND*

Các chênh lệch tạm thời, trong đó:

Lỗi tính thuế	144.158.227.621
Chênh lệch phân bổ công cụ dụng cụ	27.247.548.211
Chi phí lãi vay chưa được khấu trừ theo quy định của Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	17.759.866.680

**TỔNG CỘNG**

**189.165.642.512**

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

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	31.035.852.773	41.058.514.156
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên doanh	Góp vốn	1.500.000.000	24.393.635.000
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Công ty liên kết	Góp vốn	27.440.000.000	-
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Côn Khương	157.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Land	Cùng thành viên Ban Tổng Giám đốc	Trả lại tiền nhận góp vốn hợp tác đầu tư	19.538.000.000	-
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết	Phân chia lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư	6.585.443.496	9.949.526.561
		Trả tiền phân chia lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư	27.000.000.000	-
		Trả lại tiền nhận góp vốn hợp tác đầu tư	19.017.200.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty và các công ty con đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i></b>				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết	Phải thu cung cấp dịch vụ	131.424.000	-
Công ty TNHH Nông dươc Trường Minh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt từ ngày 29 tháng 12 năm 2020	Phải thu cung cấp dịch vụ	882.153.742	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Land	Cùng thành viên ban Tổng Giám đốc	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	2.236.892.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.013.577.742</b>	<b>2.236.892.000</b>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)</i></b>				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết	Phải trả nhận cung cấp dịch vụ	5.857.964.324	5.780.244.002
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>5.857.964.324</b>	<b>5.780.244.002</b>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	Cùng thành viên ban Tổng Giám đốc	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	-	19.538.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.461.684.636	1.461.684.636
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		Phải trả thù lao	198.000.000	207.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.659.684.636</b>	<b>21.206.684.636</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)</i></b>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết	Phải trả chia sẻ lợi nhuận hợp tác kinh doanh	12.291.523.923	51.723.280.427
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>13.588.813.923</b>	<b>53.020.570.427</b>

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Thu nhập</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT/ Cố vấn cao cấp	2.581.713.600	2.847.124.435
Ông Ngô Đức Long	Phụ trách quản trị	115.000.000	120.000.000
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	1.090.195.403	1.170.944.800
Bà Nguyễn Diệu Tú	Ủy viên HĐQT	115.000.000	120.000.000
Ông Trịnh Thanh Hải	Ủy viên HĐQT	383.333.333	333.333.333
Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc	2.109.745.762	1.978.182.004
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	1.573.658.800	1.946.653.448
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	1.106.439.700	1.839.933.190
Ông Nguyễn Minh Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	549.816.500	1.788.080.335
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	940.302.023	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>10.565.205.121</b>	<b>12.144.251.545</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<u>300.922.029.670</u>	<u>506.343.401.394</u>
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ</b>	<b><u>300.922.029.670</u></b>	<b><u>506.343.401.394</u></b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>199.999.900</u>	<u>199.999.900</u>
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>199.999.900</u></b>	<b><u>199.999.900</u></b>
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
Lãi cơ bản	1.505	2.532

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. CÁC CAM KẾT**

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

Công ty và các Công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 ước tính là 582 tỷ VND.

***Các cam kết về xây dựng khác***

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ký ngày 25 tháng 11 năm 2016 giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 786 tỷ VND.

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

Cam kết thuê đất và thuê 2 tòa Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây theo hợp đồng số 60 HĐTN/CTHT, thời hạn từ ngày 3 tháng 2 năm 2016 đến ngày 26 tháng 9 năm 2064. Chi tiết khoản phải trả theo cam kết thuê đất và thuê hoạt động này như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	2.005.850.320	2.005.850.320
Từ 1 - 5 năm	31.540.840.538	20.068.647.338
Trên 5 năm	<u>511.006.846.430</u>	<u>524.490.385.431</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>544.553.537.288</u></b>	<b><u>546.564.883.089</u></b>

***Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất***

Công ty và các công ty con đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại dự án bất động sản của Công ty và một số ngân hàng cho các khách hàng mua căn hộ này vay, để thanh toán giá trị theo hợp đồng mua bất động sản. Theo thỏa thuận này, ngân hàng sẽ cho khách hàng vay để thanh toán tiền mua căn hộ tại dự án bất động sản trên và Công ty và các công ty con sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán lãi vay tương ứng với lãi suất của ngân hàng tại từng thời điểm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Ngày 24 tháng 2 năm 2021, Công ty đã góp đủ số vốn cam kết vào Công ty Cổ phần Kinh doanh và quản lý khách sạn Lilas. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2402/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 2 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng 360.000 cổ phần phổ thông, tương ứng 60% tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh và quản lý khách sạn Lilas.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0903/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 3 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland, Công ty đăng ký mua 7.650.000 cổ phần, tương đương 76.500.000.000 VND, chiếm 30,6% Vốn Điều Lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1203/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 3 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng 19.125.000 cổ phần phổ thông, tương ứng 30,6% tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Trần Mỹ Yên  
Người lập



Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

