

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020



Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6- 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 45

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 19 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 31 tháng 5 năm 2019.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch	
Ông Ngô Đức Long	Thành viên	
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	
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 kỳ 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	
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2020
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 6 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 kỳ 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 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Hội đồng Quản trị và 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.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.796.764.460.678	6.158.879.451.810
110	I. Tiền và và tương đương tiền	4	441.136.539.992	650.500.398.617
111	1. Tiền		203.016.539.801	93.546.949.205
112	2. Các khoản tương đương tiền		238.120.000.191	556.953.449.412
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		4.000.000.000	15.334.932.573
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	4.000.000.000	15.334.932.573
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.647.334.201.429	3.391.545.219.583
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.716.569.223.916	2.227.450.490.812
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	335.502.901.330	109.988.516.085
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	976.200.000.000	587.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	629.669.580.440	522.408.316.943
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(10.607.504.257)	(55.802.104.257)
140	IV. Hàng tồn kho		2.533.198.912.829	2.077.233.262.413
141	1. Hàng tồn kho	10	2.533.198.912.829	2.077.233.262.413
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		171.094.806.428	24.265.638.624
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	161.250.270.491	4.195.154.376
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.652.188.196	18.200.346.127
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		192.347.741	1.870.138.121
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.022.766.605.916	2.813.465.653.835
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.223.859.150.720	1.133.671.788.850
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.223.859.150.720	1.133.671.788.850
220	II. Tài sản cố định		601.138.585.886	616.432.324.941
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	596.168.639.809	611.016.581.001
222	- Nguyên giá		621.065.686.137	623.597.122.676
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(24.897.046.328)	(12.580.541.675)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.969.946.077	5.415.743.940
228	- Nguyên giá		5.505.499.491	5.505.499.491
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(535.553.414)	(89.755.551)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		379.345.961.021	245.855.941.000
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.1	89.566.122.396	64.437.368.179
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.2	289.779.838.625	181.418.572.821
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	583.434.857.556	558.571.736.513
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	14.1	566.234.857.556	558.571.736.513
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	17.000.000.000	-
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		200.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		234.988.050.733	258.933.862.531
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	231.740.618.357	255.667.209.789
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		3.247.432.376	932.679.620
269	3. Lợi thế thương mại		-	2.333.973.122
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.819.531.066.594	8.972.345.105.645

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		6.827.113.515.947	6.281.177.275.026
310	I. Nợ ngắn hạn		4.196.373.553.344	3.501.093.640.894
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	167.787.826.246	340.523.306.020
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	1.483.046.506.572	647.325.183.976
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà	17	114.430.202.699	128.967.914.352
314	4. Phải trả người lao động		9.082.213.864	12.900.171.768
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	284.567.691.131	464.839.993.097
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.242.888.094	831.625.709
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	170.115.969.220	185.324.603.373
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	1.943.044.572.050	1.695.358.189.698
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	1.941.159.692
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		23.055.683.468	23.081.493.209
330	II. Nợ dài hạn		2.630.739.962.603	2.780.083.634.132
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	911.799.954.254	210.736.074.084
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	1.716.169.660.572	2.566.577.212.271
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		2.770.347.777	2.770.347.777
400	B. NGUỒN VỐN		2.992.417.550.647	2.691.167.830.619
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	2.992.417.550.647	2.691.167.830.619
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.600.000.000.000	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		943.333.882.903	851.463.063.516
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		851.463.063.516	345.187.654.292
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		91.870.819.387	506.275.409.224
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		426.316.878.135	216.937.977.494
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.819.531.066.594	8.972.345.105.645



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 28 tháng 10 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	382.696.679.175	329.154.042.712	931.733.858.151	840.602.324.737
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		6.216.267.292	79.022.800.876	6.216.267.292	118.534.201.314
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		376.480.411.883	250.131.241.836	925.517.590.859	722.068.123.423
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	196.958.282.310	171.393.893.282	575.800.707.626	547.187.981.510
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		179.522.129.573	78.737.348.554	349.716.883.233	174.880.141.913
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	23.086.544.452	9.799.176.300	64.154.267.681	26.863.159.391
22	7. Chi phí tài chính	24	51.275.867.745	22.415.881.352	156.211.706.017	84.160.838.910
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>41.099.769.583</i>	<i>22.415.880.903</i>	<i>142.378.932.371</i>	<i>84.160.838.268</i>
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(983.991.949)	2.959.249.630	7.663.121.043	12.753.625.269
25	9. Chi phí bán hàng	25	9.513.179.325	11.098.135.382	23.368.164.003	14.289.922.787
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	36.861.519.116	28.869.748.020	97.905.541.955	73.938.201.699
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		103.974.115.890	29.112.009.730	144.048.859.982	42.107.963.177
31	12. Thu nhập khác	26	1.022.686.286	(39.500.088)	1.711.684.429	15.648.476.087
32	13. Chi phí khác		4.216.589.986	4.243.312.377	4.938.407.422	5.618.878.861
40	14. Lợi nhuận khác		(3.193.903.700)	(4.282.812.465)	(3.226.722.993)	10.029.597.226
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	28	100.780.212.190	24.829.197.265	140.822.136.989	52.137.560.403
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		33.251.931.093	2.998.771.808	46.465.400.297	10.427.447.044
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(623.032.037)	(217.438.649)	(2.314.752.755)	(934.073.969)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		68.151.313.134	22.047.864.106	96.671.489.447	42.644.187.328
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ		68.551.563.965	22.368.731.734	91.870.819.387	45.774.994.436
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(400.250.831)	(320.867.629)	4.800.670.060	(3.130.807.108)
71	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		428	149	574	286


Trần Mỹ Yên
Người lập


Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



Tô Như Toán
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 10 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020


Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		140.822.136.989	52.137.560.403
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định		17.437.073.089	12.479.817.761
03	Các khoản dự phòng		(1.941.159.692)	-
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(31.276.724.345)	(39.616.784.660)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ)		50.541.192.607	84.160.838.268
08	3. Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		175.582.518.648	109.161.431.772
09	Giảm các khoản phải thu		117.840.134.588	180.358.465.957
10	(Tăng) hàng tồn kho		(456.321.574.052)	(658.561.358.190)
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải nộp)		1.236.709.345.972	(407.121.069.765)
12	(Tăng) chi phí trả trước		(130.550.601.901)	(83.468.560.893)
14	Tiền lãi vay đã trả		(168.203.068.873)	(83.630.536.403)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(124.727.676.581)	(103.523.689.919)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(25.809.741)	(71.900.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		650.303.268.060	(1.046.857.217.441)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(109.098.113.321)	(554.605.112.317)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		1.454.545.455	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(551.860.000.000)	(564.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		174.294.932.573	197.483.150.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(17.000.000.000)	(28.970.565.999)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	414.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		20.262.677.955	7.441.529.796
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(481.945.957.338)	(528.650.998.520)

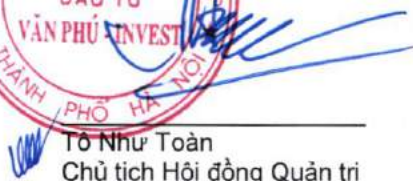
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		225.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.385.277.218.056	3.446.617.608.448
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.987.998.387.403)	(1.129.620.773.326)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(256.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(377.721.169.347)	2.060.996.835.122
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(209.363.858.625)	485.488.619.161
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		650.500.398.617	95.356.703.552
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		441.136.539.992	580.845.322.713


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 28 tháng 10 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 19 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 31 tháng 5 năm 2019.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ 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 và các công ty con 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 và các công ty con là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 196 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 237).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Công ty có 13 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:

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư 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 Nông dươc Trường Minh	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Nhân giống và chăm sóc cây giống
9	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<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>
10	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
11	Công ty TNHH Đầu tư Côn Khương	70%	70%	Số 9C, đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản
12	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
13	Công ty Cổ phần Kinh doanh và quản lý khách sạn Lilas	(**)	60%	Số 177 phố Trung Kính, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

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

(**) Tại ngày 30 tháng 9 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 14.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 niên độ giữa các đơn vị trong Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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 tồn kho 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)

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

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

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 giữa niên độ.

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 giữa niên độ. 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Đầu tư vào liên doanh

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 kỳ.

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

3.13 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 giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

3.15 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ 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 giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 kỳ.

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 kỳ 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, Hội đồng Quản trị và 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tiền mặt	15.033.195.236	21.059.742.363
Tiền gửi ngân hàng	187.983.344.565	72.487.206.842
Các khoản tương đương tiền (*)	238.120.000.191	556.953.449.412
TỔNG CỘNG	441.136.539.992	650.500.398.617

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 3,5%/năm đến 4,25%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 3,5%/năm đến 3,8%/năm). Trong đó, có khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với số tiền 40 tỷ VND đang được cầm cố để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đối với người sở hữu trái phiếu do Công ty phát hành.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	4.000.000.000	15.334.932.573
TỔNG CỘNG	4.000.000.000	15.334.932.573

(*) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 6,7%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 5,3%/năm).

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.325.319.448.997	1.840.478.432.284
- Khách hàng tổ chức số 1	465.902.627.000	398.829.058.000
- Khách hàng tổ chức số 2	90.650.800.000	234.590.600.000
- Các khách hàng khác	768.766.021.997	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
Các khoản phải thu từ hoạt động khác	19.053.897.292	14.776.180.901
TỔNG CỘNG	1.716.569.223.916	2.227.450.490.812
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	195.549.778	2.335.606.000
- Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác	1.716.373.674.138	2.225.213.598.812

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước cho người bán ngắn hạn	335.291.362.330	109.400.991.085
Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	115.771.077.929	-
Công ty Cổ phần Hawee cơ điện	23.287.926.297	13.101.859.357
Công ty Cổ phần AKA Việt Nam	19.069.678.293	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	56.933.110.300	40.331.462.450
Công ty TNHH Kiến trúc và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng HMP	5.305.637.000	7.457.171.425
Các khoản trả trước cho người bán khác	114.923.932.511	48.510.497.853
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	211.539.000	587.525.000
TỔNG CỘNG	335.502.901.330	109.988.516.085

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị An Thịnh (i)	70.000.000.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (ii)	19.500.000.000	19.500.000.000
Công ty TNHH REQ (iii)	592.200.000.000	458.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Hưng Phú (iv)	226.000.000.000	-
Ông Nguyễn Đăng Sơn	68.500.000.000	-
TỔNG CỘNG	976.200.000.000	587.500.000.000

- (i) Các khoản cho vay này sẽ đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, hưởng lãi suất từ 10,5%/năm-11%/năm.
- (ii) Khoản cho vay này sẽ đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, hưởng lãi suất 12%/năm.
- (iii) Bao gồm:
- Khoản cho vay 458 tỷ đồng có thời hạn 1 năm, được hưởng lãi suất cố định 10%/năm.
 - Khoản cho vay 134,2 tỷ đồng sẽ đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, hưởng lãi suất 12%/năm.
- (iv) Khoản cho vay có thời hạn 1 năm kể từ thời điểm giải ngân, hưởng lãi suất 7%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
a. Ngắn hạn		
Lãi cho vay dự thu	97.143.185.511	47.784.966.334
Tạm ứng để phục vụ phát triển dự án	389.230.920.070	344.061.343.557
Khoản tạm ứng cá nhân mua cổ phần	50.000.000.000	50.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên khác	58.145.304.350	43.523.673.006
Công ty Cổ phần Sông Đà Nha Trang (i)	-	20.000.000.000
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	411.055.101	269.100.000
Phải thu khác	34.739.115.408	16.769.234.046
TỔNG CỘNG	629.669.580.440	522.408.316.943
b. Dài hạn		
Ứng vốn bồi thường và giải phóng mặt bằng (ii)	1.168.098.445.123	1.078.465.610.287
Công ty Cổ phần Nhật Quân Anh - Đặt cọc đầu tư (iii)	32.000.000.000	32.000.000.000
Ký cược, ký quỹ dài hạn	10.509.398.900	10.509.398.900
Phải thu khác	13.251.306.697	12.696.779.663
TỔNG CỘNG	1.223.859.150.720	1.133.671.788.850

- (i) Khoản ứng vốn để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng Tổ hợp Stellar Hotels & Residence – Dự án khu đô thị biển An Viên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- (ii) 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.
- (iii) 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 Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
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	-
Các đối tượng khác	607.504.257	-	607.504.257	-
TỔNG CỘNG	10.607.504.257	-	100.996.704.257	45.194.600.000

Tại ngày 30 tháng 9 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.

(*) Các giá trị này được trình bày trên cơ sở thuần tại ngày 30 tháng 9 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu vật liệu	221.136.833	-	251.544.134	-
Công cụ, dụng cụ	495.063.206	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.509.527.950.499	-	2.076.492.087.833	-
Thành phẩm	22.635.327.693	-	-	-
Hàng hóa	319.434.598	-	489.630.446	-
TỔNG CỘNG	2.533.198.912.829	-	2.077.233.262.413	-

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (i)	962.221.644.163	1.006.702.997.754
Dự án The Terra An Hưng (ii)	931.029.818.785	737.056.938.460
Dự án The Terra Hà Nam (iii)	47.084.181.518	205.967.306.693
Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc để 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	569.192.306.033	52.277.637.151
TỔNG CỘNG	2.509.527.950.499	2.076.492.087.833

- (i) Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B 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 Là Khê và Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest làm chủ đầu tư.
- (iii) Dự án The Terra Hà Nam là dự án khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng tại số 83 Hà 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 20.

11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 25,7 tỷ VND (số phát sinh cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019 khoảng 58,2 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

12.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dự án Thủy Nguyên - Hải Phòng (i)	89.566.122.396	64.437.368.179
TỔNG CỘNG	89.566.122.396	64.437.368.179

(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 trên diện tích khoảng 30 ha xã Thủy Đường và xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

12.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	45.279.786.306	25.586.688.770
Dự án Grandeur Palace - Mỹ Đình (tên cũ Tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex)	59.337.888.399	59.337.888.399
Dự án Hoàn Bò - Quảng Ninh	15.252.250.668	12.686.346.667
Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	106.518.244.427	41.839.652.437
Các dự án khác	63.391.668.825	41.967.996.548
TỔNG CỘNG	289.779.838.625	181.418.572.821

(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 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải,	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng
Nguyên giá						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	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 sắm trong năm	-	-	-	433.534.999	-	433.534.999
Tặng khác	219.062.518	84.250.000	-	-	-	303.312.518
Thanh lý	-	-	(3.268.284.056)	-	-	(3.268.284.056)
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	584.523.096.072	5.945.043.936	17.428.556.025	3.588.709.359	9.580.280.745	621.065.686.137
Hao mòn lũy kế						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.361.314.787	485.965.932	8.983.693.678	1.483.570.220	265.997.058	12.580.541.675
Khấu hao trong kỳ	9.969.358.356	772.697.625	2.223.601.099	647.781.540	1.112.377.629	14.725.816.249
Tặng khác	2.607.887	-	-	-	-	2.607.887
Thanh lý	-	-	(2.340.797.451)	-	-	(2.340.797.451)
Giảm khác	(71.122.032)	-	-	-	-	(71.122.032)
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	11.262.158.998	1.258.663.557	8.866.497.326	2.131.351.760	1.378.374.687	24.897.046.328
Giá trị còn lại						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	582.942.718.767	5.374.828.004	11.713.146.403	1.671.604.140	9.314.283.687	611.016.581.001
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	573.260.937.074	4.686.380.379	8.562.058.699	1.457.357.599	8.201.906.058	596.168.639.809

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 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

14.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

Thông tin về các công ty liên doanh, liên kết như sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Ngành nghề	Ngày 30 tháng 9 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
			Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền 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 Phúc 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, Xã Phú Chấn, 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	50,71	50,00	52,49	50,00
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Số 177, Đường Trung Kính, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản	43,90	36,00	43,90	36,00
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%	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 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:

	<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 Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	50.902.886.097	2.160.000.000	528.633.189.272
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	50.902.886.097	2.160.000.000	528.633.189.272
Phần chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	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 kết trong kỳ	(1.467.746.402)	7.241.356.637	1.889.510.808	-	-	7.663.121.043
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	(1.276.187.230)	44.716.504.905	(3.678.649.391)	-	(2.160.000.000)	37.601.668.284
Giá trị còn lại						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	278.197.959.172	201.261.548.268	28.209.342.976	50.902.886.097	-	558.571.736.513
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	276.730.212.770	208.502.904.905	30.098.853.784	50.902.886.097	-	566.234.857.556

14.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN 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, có địa chỉ tại số 25B, phố Hải Hà, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Công ty đã cam kết và 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
a. Ngắn hạn		
Chi phí quảng cáo Dự án The Terra An Hưng	148.099.578.285	1.664.123.977
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	324.216.851	896.466.732
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	12.185.417.386	-
Khác	641.057.969	1.634.563.667
TỔNG CỘNG	161.250.270.491	4.195.154.376
b. Dài hạn		
Chi phí sửa chữa văn phòng	22.052.116.875	27.825.603.835
Chi phí trả trước tiền mặt bằng Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	51.182.090.614	10.695.769.026
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	-	52.090.478.225
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.869.223.484	4.834.064.323
Công cụ, dụng cụ phục vụ khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	126.881.814.172	146.594.688.467
Khác	28.755.373.212	13.626.605.913
TỔNG CỘNG	231.740.618.357	255.667.209.789

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải trả người bán	164.321.544.607	334.743.062.018
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoà Lâm	2.734.416.111	33.708.424.709
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Phúc	12.452.877.131	44.346.733.525
Công ty Cổ phần Xây dựng COTECCONS	14.370.271.401	37.134.023.131
Công ty Cổ phần xây dựng số 9	4.609.789.724	149.613.701
Công ty Cổ phần EUROWINDOW	7.347.058.706	7.347.058.706
Khác	122.807.131.534	212.057.208.246
Phải trả người bán là các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.466.281.639	5.780.244.002
TỔNG CỘNG	167.787.826.246	340.523.306.020

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Khách hàng mua nhà Dự án The Terra An Hưng	1.224.973.722.205	609.621.649.296
Khách hàng mua nhà Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	232.643.742.883	35.592.855.456
Khách hàng mua nhà Dự án The Terra Hào Nam	9.536.861.706	995.489.940
Khác	15.892.179.778	1.115.189.284
TỔNG CỘNG	1.483.046.506.572	647.325.183.976

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Phát sinh trong kỳ</i>		<i>Ngày 30 tháng 9</i>
	<i>năm 2019</i>	<i>Số đã thực nộp</i>	<i>Số phải nộp</i>	<i>năm 2020</i>
	<i>Số phải nộp</i>	<i>/bù trừ trong năm</i>	<i>/thu trong năm</i>	<i>Số phải nộp</i>
Thuế giá trị gia tăng	263.545.553	69.159.719.607	115.734.799.955	46.838.625.901
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	127.092.098.137	135.351.988.654	74.515.262.413	66.255.371.896
Thuế thu nhập cá nhân	1.563.574.730	8.987.660.285	8.661.875.542	1.237.789.987
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	48.695.932	169.368.323	195.263.476	74.591.085
Các loại thuế khác	-	652.531.491	676.355.321	23.823.830
TỔNG CỘNG	128.967.914.352	214.321.268.360	199.783.556.707	114.430.202.699

(*) Trong kỳ, 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.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2020</i>	<i>năm 2019</i>
Chi phí trích trước Dự án The Terra An Hưng	95.986.955.906	164.724.865.939
Chi phí trích trước Dự án Văn Phú	100.030.713.719	100.150.838.272
Chi phí trích trước Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	14.812.109.613	103.232.535.044
Chi phí trích trước Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	39.373.810.941	37.888.156.346
Chi phí lãi vay	18.585.107.741	35.849.165.384
Chi phí khác	15.778.993.211	22.994.432.112
TỔNG CỘNG	284.567.691.131	464.839.993.097

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
a. Ngắn hạn		
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 Place Giảng Võ (ii)	43.099.004.400	43.098.104.400
Nhận ký quỹ ký cược	8.050.000.000	-
Kinh phí bảo trì Dự án Terra Hào Nam	7.418.349.798	7.415.458.511
Kinh phí bảo trì phần sàn thương mại Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	7.141.994.760	-
Phải trả về chuyển nhượng vốn	-	11.500.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	28.821.320.241	28.104.355.826
Phải trả khác các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.585.300.021	21.206.684.636
TỔNG CỘNG	170.115.969.220	185.324.603.373
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương (iii)	625.000.000.000	-
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iv)	117.714.022.300	109.214.022.300
Vốn huy động thực hiện giải phóng mặt bằng (v)	92.201.476.778	43.701.476.778
Kinh phí bảo trì tòa CT9	27.136.704.388	-
Phải trả khác	7.650.000.000	4.800.004.579
Phải trả khác các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	42.097.750.788	53.020.570.427
TỔNG CỘNG	911.799.954.254	210.736.074.084

- (i) Khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một khu đất tại thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái với Công ty TNHH Joming.
- (ii) 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) 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") (xem Thuyết minh 1). 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) 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) Đây là các khoản vốn huy động từ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái và Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12	Phát sinh trong năm		Ngày 30 tháng 9
	năm 2019			năm 2020
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	820.358.810.709	824.696.034.026	653.760.815.466	991.294.029.269
Vay của đối tượng khác (Thuyết minh số 20.3)	183.500.000.000	106.100.000.000	213.100.000.000	76.500.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn (Thuyết minh số 20.2)	293.118.350.526	475.740.789.591	202.593.631.237	566.265.508.880
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn (Thuyết minh số 20.4)	398.381.028.463	200.904.005.438	290.300.000.000	308.985.033.901
	1.695.358.189.698	1.607.440.829.055	1.359.754.446.703	1.943.044.572.050
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	2.162.022.608.498	78.381.184.030	334.410.038.962	1.905.993.753.566
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 20.4)	1.096.053.982.762	376.100.000.000	786.727.532.975	685.426.449.787
	3.258.076.591.260	454.481.184.030	1.121.137.571.937	2.591.420.203.353
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	691.499.378.989			875.250.542.781
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	2.566.577.212.271			1.716.169.660.572

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9		Lãi suất/năm	Đơn vị tính: VND Hình thức đảm bảo
	năm 2020	Kỳ hạn trả gốc và lãi		
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	394.029.503.956	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 TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	102.607.628.201	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	78.165.351.075	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là 9,3%/năm.	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	397.102.925.094	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng	Lãi suất đang áp dụng là từ 11,1%/năm - 12,6%/năm.	(iii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La	19.388.620.943	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 4 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là 9,4%/năm.	(iv)
TỔNG CỘNG	991.294.029.269			

- (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 một bên thứ ba; tài sản gắn liền với đất tại Sân thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của 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) Tài sản đảm bảo là 2.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty và toàn bộ quyền lợi phát sinh từ số cổ phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay dài hạn ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2020		Lãi suất/năm	Đơn vị tính: VND Hình thức đảm bảo
	Kỳ hạn trả gốc và lãi			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	831.863.391.340 281.954.463.780	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 10,3%/năm.	(v)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	504.883.316.545 16.438.436.432	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 11%/năm.	(v)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	352.529.456.502 267.872.608.668	Gốc và lãi được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 9 năm 2020 đến tháng 6 năm 2026.	Lãi suất đang áp dụng là từ 11,2%/năm - 12,5%/năm.	(iii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	216.717.589.179 -	Gốc được thanh toán theo quy định tại từng kế ước nhận nợ 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 9,0%/năm - 9,8%/năm.	(vi)
TỔNG CỘNG	1.905.993.753.566			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>566.265.508.880</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>1.339.728.244.686</i>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 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 các cá nhân; 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 cổ đông Công ty; 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.

20.3 Vay ngắn hạn đối tượng khác

Khoản vay ngắn hạn từ các đối tượng khác theo hình thức tín chấp gồm các khoản vay với lãi suất từ 6%/năm đến 10%/năm, gốc và lãi đáo hạn từ dưới 1 năm kể từ thời điểm giải ngân.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.4 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: VND

Bên tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	199.315.129.741	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	(vi)
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	109.669.904.160	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 10 năm 2020. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	9,5%/năm	(vi)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	176.527.945.205	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	(vi)
Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	199.913.470.681	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 3 năm 2022. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10%/năm	(vii)
TỔNG CỘNG	685.426.449.787			

Trong đó:

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	308.985.033.901
- Trái phiếu dài hạn	376.441.415.886

(vii) Tài sản đảm bảo là 10.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty và toàn bộ quyền lợi phát sinh từ số cổ phiếu này.

(viii) Tài sản đảm bảo là một phần quyền sử dụng đất (phần cao tầng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CC216528 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 14/12/2005; một phần tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ các căn cao tầng chưa bán trên khu đất ký hiệu TTDV-01, Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ, thuộc Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng (Tên thương mại là The Terra An Hưng) tại ô đất TTDV-01 Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 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 góp của chủ sở hữu	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	
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019						
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/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	45.774.994.436	(3.130.807.108)	42.644.187.328
- Chia cổ tức	-	-	-	(256.000.000.000)	-	(256.000.000.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>1.600.000.000.000</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>413.942.648.728</u>	<u>207.503.578.280</u>	<u>2.244.213.016.617</u>
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020						
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/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	91.870.819.387	4.800.670.060	96.671.489.447
- Tăng vốn	-	-	-	-	225.000.000.000	225.000.000.000
- Giảm khác	-	-	-	-	(20.421.769.419)	(20.421.769.419)
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>1.600.000.000.000</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>943.333.882.903</u>	<u>426.316.878.135</u>	<u>2.992.417.550.647</u>

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 phần 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 phần được nhận cổ tức bằng 1 cổ phần). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty dự kiến phát hành thêm là 40.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp giữa niên độ này, Công ty đang chưa hoàn thành các thủ tục để phát hành cổ phần để chi trả cổ tức.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp từ cổ đông	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
	Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	
Số đầu kỳ	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
Số cuối kỳ	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

21.4 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020 (Cổ phiếu)	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 (Cổ phiếu)
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 30 tháng 9 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Tổng doanh thu	382.696.679.175	329.154.042.712
<i>trong đó:</i>		
Kinh doanh bất động sản	363.319.277.504	328.249.651.632
Cung cấp dịch vụ	18.834.411.425	752.740.196
Khác	542.990.246	151.650.884
Các khoản giảm trừ doanh thu	6.216.267.292	79.022.800.876
Doanh thu thuần	376.480.411.883	250.131.241.836
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>376.309.529.155</i>	<i>249.978.204.844</i>
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>170.882.728</i>	<i>153.036.992</i>

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Lãi tiền gửi, cho vay	23.086.544.452	9.799.176.300
TỔNG CỘNG	23.086.544.452	9.799.176.300

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	180.138.763.322	169.476.273.653
Giá vốn dịch vụ cung cấp	16.488.149.851	1.765.968.745
Khác	331.369.137	151.650.884
TỔNG CỘNG	196.958.282.310	171.393.893.282

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay	49.084.875.436	22.415.881.352
Chi phí phát hành trái phiếu	1.456.317.171	-
Khác	734.675.138	-
TỔNG CỘNG	51.275.867.745	22.415.881.352

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới và hỗ trợ lãi suất cho người mua bất động sản	6.311.786.867	11.098.135.382
Chi phí bằng tiền khác	3.201.392.458	-
TỔNG CỘNG	9.513.179.325	11.098.135.382
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	11.504.557.866	11.443.298.519
Chi phí vật liệu quản lý	102.664.802	90.193.437
Chi phí dụng cụ quản lý	6.950.743.389	3.673.150.360
Chi phí khấu hao tài sản cố định	857.402.795	1.147.246.346
Thuế phí và lệ phí	11.237.320	41.174.460
Chi phí dịch vụ mua ngoài	536.454.910	3.814.463.434
Chi phí bằng tiền khác	16.898.458.034	8.660.221.464
TỔNG CỘNG	36.861.519.116	28.869.748.020

26. THU NHẬP KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Thanh lý nhượng bán tài sản cố định	527.058.850	-
Thu phạt vi phạm hợp đồng	381.835.070	-
Thu nhập khác	113.792.366	(39.500.088)
TỔNG CỘNG	1.022.686.286	(39.500.088)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Chi phí phát triển bất động sản	762.641.349.912	262.680.307.669
Chi phí lương	11.504.557.866	11.443.298.519
Chi phí hao mòn tài sản cố định	857.402.795	1.147.246.346
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.848.241.777	14.912.598.816
Chi phí khác	43.881.350.189	14.292.165.913
TỔNG CỘNG	825.732.902.539	304.475.617.263

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.251.931.093	2.998.771.808
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(623.032.037)	(217.438.649)
TỔNG CỘNG	32.628.899.056	2.781.333.159

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với lỗ tính thuế và chi phí lãi vay chưa được trừ được chuyển sang năm sau theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP do không ước tính chắc chắn của thu nhập tính thuế trong tương lai.

29. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu với Công ty:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	Ông Tô Như Thăng là Phó Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	Ông Tô Như Thăng là thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Ông Ngô Đức Long là thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Ông Chu Đức Lượng là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	170.882.728	153.036.992
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	170.882.728	153.036.992
Chi phí mua dịch vụ	10.307.158.580	25.546.574.314
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	10.307.158.580	25.546.574.314

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

29. 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 và sử dụng dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2020 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 9 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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	195.549.778	2.335.606.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	138.546.000	98.714.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	57.003.778	2.236.892.000
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn	211.539.000	587.525.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	211.539.000	587.525.000
Các khoản phải trả người bán	3.466.281.639	5.780.244.002
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	196.570.500	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	3.269.711.139	5.780.244.002
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.585.300.021	21.206.684.636
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	-	19.538.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	1.462.300.021	1.461.684.636
Thù lao phải trả Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	123.000.000	207.000.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	42.097.750.788	53.020.570.427
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	1.297.290.000	1.297.290.000
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	40.800.460.788	51.723.280.427

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	68.551.563.965	22.368.731.734
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	68.551.563.965	22.368.731.734
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	160.000.000	160.000.000
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	160.000.000	160.000.000
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản	428	140

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 giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

31. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Cam kết 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 này như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn :		
- Từ 1 năm trở xuống	13.478.043.520	13.478.043.520
- Trên 1 năm đến 5 năm	53.912.124.080	53.912.124.080
- Trên 5 năm	528.555.709.423	536.808.736.013
TỔNG CỘNG	595.945.877.023	604.198.903.613

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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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



Trần Mỹ Yến
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2020



Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị