

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021



Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của người đại diện theo pháp luật	2 - 3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 50

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 21 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 22 tháng 6 năm 2021.

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	
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch	
Ông Ngô Đức Long	Phụ trách quản trị	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2021
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2021
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên	
Ông Chu Đức Lượng	Thành viên độc lập	
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2021
Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2021
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Triệu Hữu Đại	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 6 năm 2021
		Miễn nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2021

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 NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Theo ý kiến của người đại diện theo pháp luật, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 26 tháng 8 năm 2021.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (tiếp theo)

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



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2021

Số tham chiếu: 61600055/22719648/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) được lập ngày 26 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.773.663.769.561	2.773.825.822.810
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	4	357.459.563.100	619.639.586.448
111	1. Tiền		43.666.839.249	140.104.248.411
112	2. Các khoản tương đương tiền		313.792.723.851	479.535.338.037
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		53.015.302.163	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5	53.015.302.163	-
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		249.275.089.113	719.540.806.618
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	6.1	45.257.168.578	183.409.679.889
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	55.848.113.877	210.320.702.794
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	44.500.000.000	67.272.328.767
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	114.277.310.915	269.145.599.425
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	10	1.844.839.466.357	1.239.161.761.382
141	1. Hàng tồn kho		1.844.839.466.357	1.239.161.761.382
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		269.074.348.828	195.483.668.362
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	242.942.175.038	195.483.668.362
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	26.123.735.255	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	8.438.535	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.167.140.813.292	3.640.441.074.414
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		236.526.947.241	401.258.116.888
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	236.526.947.241	401.258.116.888
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		586.804.739.713	588.790.915.228
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	582.280.591.500	583.969.568.439
222	Nguyên giá		615.240.364.974	608.283.425.579
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(32.959.773.474)	(24.313.857.140)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.524.148.213	4.821.346.789
228	Nguyên giá		5.505.499.491	5.505.499.491
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(981.351.278)	(684.152.702)
240	<i>III. Tài sản dở dang dài hạn</i>		128.244.099.448	102.993.513.105
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	128.244.099.448	102.993.513.105
250	<i>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	14	3.036.920.651.863	2.348.557.619.123
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	1.829.946.250.000	1.410.746.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	14.2	1.192.148.189.272	925.073.189.272
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.000.000.000	17.000.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.373.787.409)	(4.461.820.149)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		200.000.000	200.000.000
260	<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>		178.644.375.027	198.840.910.070
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	178.644.375.027	198.840.910.070
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.940.804.582.853	6.414.266.897.224



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.295.674.953.540	3.997.278.046.703
310	I. Nợ ngắn hạn		2.731.138.272.303	2.731.594.600.808
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	44.393.271.306	90.838.328.346
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	1.987.662.776.278	1.657.752.947.965
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	5.821.133.936	16.713.670.335
314	4. Phải trả người lao động		5.097.635.169	9.650.939.760
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	190.375.017.153	202.020.074.294
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.860.334.632	2.346.244.754
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	73.751.205.325	28.228.393.643
320	8. Vay ngắn hạn	20	381.176.898.504	684.044.001.711
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.000.000.000	40.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		1.564.536.681.237	1.265.683.445.895
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	755.055.699.300	772.130.956.688
338	2. Vay dài hạn	20	809.480.981.937	493.552.489.207
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.645.129.629.313	2.416.988.850.521
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	2.645.129.629.313	2.416.988.850.521
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.999.999.000.000	1.999.999.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.999.999.000.000	1.999.999.000.000
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		622.363.839.704	394.223.060.912
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		394.223.060.912	126.586.507.108
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước		228.140.778.792	267.636.553.804
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.940.804.582.853	6.414.266.897.224

Vũ Hoàng Sâm
Người lập

Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

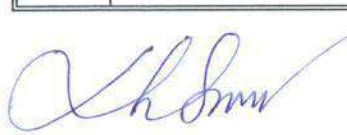
Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2021


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	86.746.673.658	152.990.469.886
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(5.671.749.433)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	81.074.924.225	152.990.469.886
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(48.640.203.152)	(104.328.736.815)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		32.434.721.073	48.661.733.071
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	291.605.266.352	113.084.856.020
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24	(54.599.673.819) (51.849.526.767)	(82.377.801.411) (79.274.979.539)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(6.171.495.682)	(8.634.921.805)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(44.265.672.718)	(51.210.463.797)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		219.003.145.206	19.523.402.078
31	11. Thu nhập khác	26	9.496.665.446	483.478.372
32	12. Chi phí khác		(359.031.860)	(546.832.061)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		9.137.633.586	(63.353.689)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		228.140.778.792	19.460.048.389
51	15. Thu nhập thuế TNDN hiện hành	28.1	-	10.354.390.247
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		228.140.778.792	29.814.438.636



Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		228.140.778.792	19.460.048.389
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định		9.536.428.243	9.177.913.270
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng		(2.088.032.740)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(289.465.911.747)	(113.132.128.747)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ)	24	53.969.898.339	81.354.024.556
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		93.160.887	(3.140.142.532)
09	Giảm các khoản phải thu		589.307.675.813	114.659.148.892
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(605.677.704.975)	30.834.365.428
11	Tăng các khoản phải trả		284.952.809.660	830.658.135.911
12	Tăng chi phí trả trước		(27.261.971.633)	(71.415.528.067)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(53.015.302.163)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(49.462.741.696)	(88.608.335.360)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(4.569.128.264)	(54.990.377.032)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		134.366.797.629	757.997.267.240
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(42.356.159.796)	(137.587.220.756)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		377.272.727	47.272.727
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(57.700.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		22.772.328.767	45.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(724.235.000.000)	(61.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		45.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		288.833.347.802	9.487.964.240
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(409.608.210.500)	(201.751.983.789)

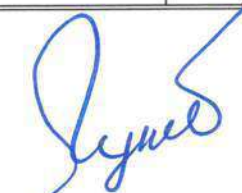
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		490.523.020.217	187.230.383.740
34	Tiền trả nợ gốc vay		(477.461.630.694)	(719.446.370.368)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		13.061.389.523	(532.215.986.628)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(262.180.023.348)	24.029.296.823
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		619.639.586.448	564.355.532.888
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	357.459.563.100	588.384.829.711



Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 21 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 22 tháng 6 năm 2021.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 217 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 216 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có 10 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 11 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	67%	67%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	78,50%	78,50%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty 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
5	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
6	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty 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
8	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	54,95%	70%	Số 119 Phó Mời, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
9	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
10	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	100%	100%	Thôn 3, Xã Quảng Hùng, Thành phố Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá	Kinh doanh bất động sản

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

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, 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 14.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 26 tháng 8 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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, 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.

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 riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở phù hợp.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Chi phí trả trước

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

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

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

3.9 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau 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 riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.13 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa 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 riêng giữa niên độ.

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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 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.

3.15 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là kinh doanh bất động sản. Công ty có hoạt động cung cấp dịch vụ với tỷ trọng doanh thu và tài sản chiếm trên 10% tổng doanh thu và tổng tài sản, tuy nhiên, chỉ mang tính chất tạm thời và sẽ giảm xuống trong tương lai gần. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty cung cấp hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định rằng Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý và Công ty không trình bày thông tin theo bộ phận.

3.16 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tiền mặt	1.938.443.123	39.563.507.131
Tiền gửi ngân hàng	41.728.396.126	100.540.741.280
Các khoản tương đương tiền (*)	313.792.723.851	479.535.338.037
TỔNG CỘNG	<u>357.459.563.100</u>	<u>619.639.586.448</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 3,1%/năm đến 4,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 3,5%/năm đến 4,25%/năm). Trong đó, khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với số tiền 110 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 như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Cổ phiếu (*)	53.015.302.163	97.655.580.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	<u>53.015.302.163</u>	<u>97.655.580.000</u>	-	-	-	-

(*) Cổ phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Thực phẩm Hà Nội (mã cổ phiếu: HAF). Giá trị hợp lý được tính theo giá bình quân tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 của mã cổ phiếu này trên sàn chứng khoán UPCOM. Trong tháng 7 năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	20.387.435.832	77.731.942.623
Phải thu từ hoạt động khác	24.869.732.746	105.677.737.266
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Thành phố Hà Nội	11.111.191.000	11.111.191.000
- Phải thu khách hàng khác	13.758.541.746	94.566.546.266
TỔNG CỘNG	45.257.168.578	183.409.679.889
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	10.529.164.084	43.976.080.624
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	34.728.004.494	139.433.599.265
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	20.557.911.002	7.268.998.131
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM (trước đây là Công ty TNHH Văn Phú – CGM)	20.869.027.421	188.304.771.773
Các nhà cung cấp khác	14.421.175.454	14.746.932.890
TỔNG CỘNG	55.848.113.877	210.320.702.794
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	8.200.000	188.304.771.773
<i>Trả trước cho các bên khác</i>	55.839.913.877	22.015.931.021

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị An Thịnh	25.000.000.000	47.772.328.767
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ	19.500.000.000	19.500.000.000
TỔNG CỘNG	44.500.000.000	67.272.328.767

Các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 sẽ đáo hạn vào tháng 12 năm 2021, hưởng lãi suất 11%/năm – 12%/năm và có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Lãi cho vay dự thu	35.459.191.521	-	32.243.900.303	-
Đặt cọc thực hiện hợp đồng	-	-	232.000.000.000	-
Phải thu do thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	50.000.000.000	-	-	-
Tạm ứng cho nhân viên	8.931.675.999	-	626.625.500	-
Phải thu ngắn hạn khác	19.336.443.395	-	3.725.073.622	-
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	550.000.000	-	550.000.000	-
TỔNG CỘNG	114.277.310.915	-	269.145.599.425	-
Dài hạn				
Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	-	230.000.000.000	-
Ứng vốn bồi thường và giải phóng mặt bằng	27.696.868.816	-	-	-
Ký quỹ thực hiện các dự án đầu tư	45.029.591.900	-	45.029.591.900	-
Phải thu dài hạn khác	9.253.779.525	-	7.943.164.988	-
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	154.546.707.000	-	118.285.360.000	-
TỔNG CỘNG	236.526.947.241	-	401.258.116.888	-

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
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	-	10.607.504.257	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.843.752.070.334	-	1.238.160.879.335	-
Nguyên liệu, vật liệu	58.485.749	-	50.627.642	-
Công cụ dụng cụ	668.514.296	-	656.956.065	-
Hàng hóa	360.395.978	-	293.298.340	-
TỔNG CỘNG	1.844.839.466.357	-	1.239.161.761.382	-

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dự án The Terra An Hưng (i)	1.739.344.241.447	1.186.090.252.462
Các dự án khác	104.407.828.887	52.070.626.873
TỔNG CỘNG	1.843.752.070.334	1.238.160.879.335

(i) Dự án The Terra An Hưng là tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại ô đất TTDV01 thuộc khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Việc sử dụng hàng tồn kho làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	580.180.516.407	5.469.853.015	10.329.462.424	3.264.907.203	9.038.686.530	608.283.425.579
- Mua trong kỳ	-	-	7.254.000.000	236.252.728	60.000.000	7.550.252.728
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(593.313.333)	-	-	(593.313.333)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	580.180.516.407	5.469.853.015	16.990.149.091	3.501.159.931	9.098.686.530	615.240.364.974
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	-	1.274.381.203	-	1.274.381.203
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	13.713.357.658	903.896.787	5.968.175.053	2.179.113.780	1.549.313.862	24.313.857.140
- Khấu hao trong kỳ	6.473.910.390	389.982.484	1.315.095.758	342.840.940	717.400.095	9.239.229.667
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(593.313.333)	-	-	(593.313.333)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	20.187.268.048	1.293.879.271	6.689.957.478	2.521.954.720	2.266.713.957	32.959.773.474
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	566.467.158.749	4.565.956.228	4.361.287.371	1.085.793.423	7.489.372.668	583.969.568.439
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	559.993.248.359	4.175.973.744	10.300.191.613	979.205.211	6.831.972.573	582.280.591.500

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 2,4 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020: 3,8 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.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	44.904.640.719	39.721.613.309
Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương – thành phố Cần Thơ	22.057.730.793	13.764.535.061
Dự án Hoàn Bò – tỉnh Quảng Ninh	19.357.426.912	18.639.709.885
Các dự án khác	41.924.301.024	30.867.654.850
TỔNG CỘNG	<u>128.244.099.448</u>	<u>102.993.513.105</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	1.829.946.250.000	-	1.829.946.250.000	1.410.746.250.000	-	1.410.746.250.000	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 14.2)	1.192.148.189.272	(2.373.787.409)	1.189.774.401.863	925.073.189.272	(4.461.820.149)	920.611.369.123	
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	17.000.000.000	-	17.000.000.000	17.000.000.000	-	17.000.000.000	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	200.000.000	-	200.000.000	200.000.000	-	200.000.000	
TỔNG CỘNG	3.039.294.439.272	(2.373.787.409)	3.036.920.651.863	2.353.019.439.272	(4.461.820.149)	2.348.557.619.123	

14.1 Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020			
	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	550.000.000.000	(iii)	100%	550.000.000.000	(iii)	100%	100%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn (i)	455.000.000.000	(iii)	100%	-	(iii)	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	428.000.000.000	(iii)	100%	428.000.000.000	(iii)	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	163.031.250.000	(iii)	78,50%	163.031.250.000	(iii)	78,50%	78,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	102.845.000.000	(iii)	67%	102.845.000.000	(iii)	67%	67%
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	90.000.000.000	(iii)	60%	90.000.000.000	(iii)	60%	60%
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên	40.500.000.000	(iii)	100%	40.500.000.000	(iii)	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM (trước đây là Công ty TNHH Văn Phú – CGM) (ii)	-	(iii)	-	35.800.000.000	(iii)	100%	100%
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	570.000.000	(iii)	62,64%	570.000.000	(iii)	62,64%	70%
TỔNG CỘNG	1.829.946.250.000			1.410.746.250.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

- (i) Trong tháng 4 năm 2021, Công ty đã nhận chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn ("Công ty Hùng Sơn") từ một đối tác doanh nghiệp với giá phí chuyển nhượng là 455 tỷ VND;
- (ii) Trong tháng 4 năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM (trước đây là Công ty TNHH Văn Phú – CGM) cho một số đối tác cá nhân với tổng giá phí là 40 tỷ VND;
- (iii) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	
			Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	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
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Phú Chấn, Thị xã Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	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
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	50,31	50,24	50,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú)	V11-A09, Lô đất TTDV 01, Khu đô thị mới An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản	-	43,90	36,00
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương)	Số 9C, Đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Số 285 Nguyễn Du, Phường Nghĩa Chánh, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 Đường 31 A, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Số 90 Đường Phan Trung, KP 7, Phường Tân Tiến, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	30,60	-	-
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	30,60	-	-
			(*)	-	-

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có cam kết góp vốn vào công ty liên kết này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cận Thơ (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương)	367.500.000.000	(iv)	367.500.000.000	(iv)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	(iv)	278.006.400.000	(iv)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (i)	191.250.000.000	(iv)	-	(iv)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	163.786.400.000	(iv)	163.786.400.000	(iv)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (ii)	76.500.000.000	(iv)	-	(iv)
Công ty TNHH BT Hà Đông	53.887.886.097	(iv)	52.402.886.097	(iv)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(iv)	33.777.503.175	(iv)
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	27.440.000.000	(iv)	27.440.000.000	(iv)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú) (iii)	-		2.160.000.000	(iv)
TỔNG CỘNG	1.192.148.189.272		925.073.189.272	

(i) Theo Nghị quyết số 1203/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 12 tháng 3 năm 2021, Công ty đã nhận chuyển nhượng 19.125.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú từ một số đối tác với tổng giá phi chuyển nhượng là 191,25 tỷ VND.

(ii) Theo Nghị quyết số 0903/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 9 tháng 3 năm 2021, Công ty đã góp 76,5 tỷ VND, tương đương 30,6% vốn điều lệ để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland.

(iii) Theo Nghị quyết số 1305/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 13 tháng 5 năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng 216.000 cổ phần, tương đương 36% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú) cho một đối tác với giá phi chuyển nhượng là 5 tỷ VND.

(iv) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

14.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Khoản đầu tư vào Công ty TNHH An Biên Golf and Resort với 17 tỷ VND tương đương 10% tổng vốn điều lệ. Công ty này có địa chỉ tại số 25B, phố Hải Hà, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	220.767.746.462	175.658.856.692
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	20.345.630.429	16.702.647.914
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	145.018.064	176.427.262
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.683.780.083	2.945.736.494
TỔNG CỘNG	242.942.175.038	195.483.668.362
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	109.966.038.417	121.832.671.225
Chi phí trả trước tiền thuê mặt bằng Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	48.802.559.986	50.388.913.738
Chi phí cải tạo văn phòng tại số 104 Thái Thịnh	14.984.317.317	19.643.376.209
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	128.576.062	541.552.883
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.762.883.245	6.434.396.015
TỔNG CỘNG	178.644.375.027	198.840.910.070

Việc sử dụng một số công cụ, dụng cụ tại Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 20.

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>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM (trước đây là Công ty TNHH Văn Phú – CGM)	13.635.778.297	35.388.643.039
Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	5.450.840.012	-
Các nhà cung cấp khác	25.306.652.997	55.449.685.307
TỔNG CỘNG	44.393.271.306	90.838.328.346
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	1.548.500.000	42.520.903.764
<i>Phải trả các bên khác</i>	42.844.771.306	48.317.424.582

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dự án The Terra An Hưng	1.986.794.775.089	1.655.700.689.175
Các dự án khác	868.001.189	2.052.258.790
TỔNG CỘNG	<u>1.987.662.776.278</u>	<u>1.657.752.947.965</u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	9.825.398.172	-	(9.825.398.172)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.283.031.408	3.642.982.515	(4.569.128.264)	5.356.885.659
Thuế thu nhập cá nhân	571.395.868	3.522.806.701	(3.629.954.292)	464.248.277
Các loại thuế khác	33.844.887	4.000.000	(37.844.887)	-
TỔNG CỘNG	<u>16.713.670.335</u>	<u>7.169.789.216</u>	<u>(18.062.325.615)</u>	<u>5.821.133.936</u>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã thu trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	26.123.735.255	-	26.123.735.255
Các loại thuế khác	-	8.438.535	-	8.438.535
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>26.132.173.790</u>	<u>-</u>	<u>26.132.173.790</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án The Terra An Hưng	52.351.264.063	66.535.790.140
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	99.950.641.403	99.987.292.868
Chi phí lãi vay phải trả	29.549.656.822	27.162.871.751
Chi phí phải trả khác	8.523.454.865	8.334.119.535
TỔNG CỘNG	<u>190.375.017.153</u>	<u>202.020.074.294</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Phải trả phí mua lại trái phiếu trước hạn	5.400.000.000	5.400.000.000
Nhận đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	5.070.000.000	5.218.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	8.053.208.999	2.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	36.663.529.638	13.950.709.007
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	18.564.466.688	1.659.684.636
TỔNG CỘNG	73.751.205.325	28.228.393.643
Dài hạn		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương (i)	625.000.000.000	625.000.000.000
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	128.758.409.300	118.696.962.300
Phải trả khác	-	27.136.704.388
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.297.290.000	1.297.290.000
TỔNG CỘNG	755.055.699.300	772.130.956.688

- (i) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH REQ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2020/NĐNT/REQ-VPI để đảm bảo thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương ở thành phố Cần Thơ (“Dự án”). Theo đó, Công ty TNHH REQ và Công ty sẽ ký hợp đồng hợp tác đầu tư để cùng góp vốn đầu tư với tỷ lệ tương ứng là 80:20 trên phần vốn góp của Công ty trong tổng vốn đầu tư dự án và sẽ được thu hồi toàn bộ khoản tiền góp vốn, được phân chia lợi ích tương ứng với tỷ lệ góp vốn mà Công ty được hưởng từ Dự án.
- (ii) Các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án “Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức” theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh 20.1)	455.453.824.126	455.453.824.126	69.263.117.077	(277.771.453.109)	246.945.488.094	246.945.488.094	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 20.2)	-	-	5.417.939.729	-	5.417.939.729	5.417.939.729	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh 20.3)	28.900.000.000	28.900.000.000	-	-	28.900.000.000	28.900.000.000	
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 20.4)	199.690.177.585	199.690.177.585	99.913.470.681	(199.690.177.585)	99.913.470.681	99.913.470.681	
	684.044.001.711	684.044.001.711	174.594.527.487	(477.461.630.694)	381.176.898.504	381.176.898.504	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh 20.2)	216.717.589.179	216.717.589.179	-	(5.417.939.729)	211.299.649.450	211.299.649.450	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh 20.4)	276.834.900.028	276.834.900.028	421.259.903.140	(99.913.470.681)	598.181.332.487	598.181.332.487	
	493.552.489.207	493.552.489.207	421.259.903.140	(105.331.410.410)	809.480.981.937	809.480.981.937	
TỔNG CỘNG	1.177.596.490.918	1.177.596.490.918	595.854.430.627	(582.793.041.104)	1.190.657.880.441	1.190.657.880.441	

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Đơn vị tính: VND	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	246.945.488.094	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là từ 8,2%/năm – 8,5%/năm.	(i)	

TỔNG CỘNG 246.945.488.094

(i) Thế chấp bằng:

- Một số tài sản gắn liền với đất tại Khu dịch vụ thương mại tầng 5-CT9, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Tài sản gắn liền với đất tại Sân thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Quyền sở hữu 9.650.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội	216.717.589.179	Gốc được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 3 năm 2032. Thời gian ân hạn gốc kéo dài tới tháng 3 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là từ 8,5%/năm - 8,9%/năm.	(ii)	
TỔNG CỘNG	216.717.589.179				
Trong đó:					
- Vay dài hạn đến hạn trả	5.417.939.729				
- Vay dài hạn	211.299.649.450				

(ii) Thế chấp bằng:

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ BT11-02, Khu đô thị mới An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Đơn nguyên 2 và Đơn nguyên 3, tầng 1 nhà 5 tầng, số 76 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê Tòa 1 và khoản 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;
- Một số tài sản gắn liền với đất tại Khu dịch vụ thương mại tầng 1 và tầng 5-CT9, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Quyền sở hữu 3.300.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ 3.

20.3 Vay đối tượng khác

Khoản vay ngắn hạn từ đối tượng khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 gồm khoản vay theo hình thức tín chấp với lãi suất 9,3%/năm, và có gốc và lãi vay đáo hạn tháng 12 năm 2021.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.4 Trái phiếu phát hành

Bên tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	224.869.631.719	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%/năm	(iii)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	195.597.659.672	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%/năm	12.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	177.949.041.096	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	12.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	99.913.470.681	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 3 năm 2022. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	8,4%/năm - 9%/năm	(iv)
Chi phí phát hành trái phiếu	(235.000.000)			
TỔNG CỘNG	698.094.803.168			

Trong đó:

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả 99.913.470.681
- Trái phiếu dài hạn 598.181.332.487

(iii) Thế chấp bằng tài sản mà Công ty đã và sẽ sở hữu phát sinh từ và/hoặc liên quan đến khối để công trình cao tầng thuộc Dự án The Terra An Hưng.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020					
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	543.605.507.108	2.166.372.296.717
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	29.814.438.636	29.814.438.636
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	573.419.945.744	2.196.186.735.353
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021					
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.999.999.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	394.223.060.912	2.416.988.850.521
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	228.140.778.792	228.140.778.792
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	1.999.999.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	622.363.839.704	2.645.129.629.313

Đơn vị tính: VND

Theo Nghị quyết số 1606/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 6 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 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 19.999.990 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục để phát hành cổ phần để chi trả cổ tức.

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	1.999.999.000.000	1.999.999.000.000	-	1.999.999.000.000
TỔNG CỘNG	1.999.999.000.000	1.999.999.000.000	1.999.999.000.000	1.999.999.000.000

Đơn vị tính: VND

Việc sử dụng cổ phần nắm giữ bởi các cổ đông làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 20.

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	1.999.999.000.000	1.600.000.000.000
Số cuối kỳ	1.999.999.000.000	1.600.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

21.4 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Cổ phiếu)	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Cổ phiếu)
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	199.999.900	199.999.900
Cổ phiếu phổ thông	199.999.900	199.999.900
Cổ phiếu đang lưu hành	199.999.900	199.999.900
Cổ phiếu phổ thông	199.999.900	199.999.900

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 30 tháng 6 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Tổng doanh thu	86.746.673.658	152.990.469.886
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	26.627.851.311	120.385.997.453
Doanh thu cung cấp dịch vụ	60.118.822.347	32.604.472.433
Giảm trừ doanh thu	(5.671.749.433)	-
Doanh thu thuần	81.074.924.225	152.990.469.886
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	20.956.101.878	120.385.997.453
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	60.118.822.347	32.604.472.433
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	72.117.324.455	146.736.132.007
Doanh thu đối với các bên liên quan	8.957.599.770	6.254.337.879

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Lợi nhuận được chia (i)	271.911.600.000	92.000.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.137.039.020	21.084.856.020
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu và phần vốn góp	9.556.627.332	-
TỔNG CỘNG	<u>291.605.266.352</u>	<u>113.084.856.020</u>

(i) Lợi nhuận và cổ tức được chia từ các công ty con và công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 29.

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	12.550.460.530	75.312.337.217
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	36.089.742.622	29.016.399.598
TỔNG CỘNG	<u>48.640.203.152</u>	<u>104.328.736.815</u>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay	51.849.526.767	79.274.979.539
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.120.371.572	2.079.045.017
Chi phí tài chính khác	629.775.480	1.023.776.855
TỔNG CỘNG	<u>54.599.673.819</u>	<u>82.377.801.411</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới và chi phí lương kinh doanh	2.711.305.743	5.247.865.582
Chi phí bằng tiền khác	3.460.189.939	3.387.056.223
TỔNG CỘNG	6.171.495.682	8.634.921.805
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí đồ dùng văn phòng	13.640.339.659	13.702.037.412
Chi phí nhân viên quản lý	13.792.358.398	16.104.464.477
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.633.968.040	1.439.907.462
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.190.843.726	16.965.045.538
Chi phí bằng tiền khác	4.008.162.895	2.999.008.908
TỔNG CỘNG	44.265.672.718	51.210.463.797

26. THU NHẬP KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	9.119.392.719	436.205.645
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	377.272.727	47.272.727
TỔNG CỘNG	9.496.665.446	483.478.372

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	618.208.749.167	90.664.339.583
Chi phí nhân công	13.792.358.398	16.104.464.477
Chi phí khấu hao	9.536.428.243	9.177.913.270
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.470.263.440	43.646.781.055
Chi phí khác	17.727.860.942	19.932.626.398
TỔNG CỘNG	704.735.660.190	179.526.124.783

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Thu nhập thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	(10.354.390.247)
TỔNG CỘNG	-	(10.354.390.247)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	228.140.778.792	19.460.048.389
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	45.628.155.758	3.892.009.678
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với chi phí lãi vay chưa được khấu trừ khi tính thuế	-	6.424.538.372
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	11.578.022.360	7.999.660.120
Thu nhập từ hoạt động không chịu thuế TNDN	(54.382.320.000)	(18.400.000.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trong năm trước theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	(10.354.390.247)
Chi phí không được trừ khác	198.084.817	176.755.298
Các khoản điều chỉnh giảm khác	(3.021.942.935)	(92.963.468)
Chi phí thuế TNDN	-	(10.354.390.247)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu 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 khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

28.3 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau kỳ phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 169,5 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 111,6 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Đây là lỗ tính thuế ước tính của Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đơn vị tính: VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2021	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2021
2020	2025	111.592.550.520	-	-	111.592.550.520
Sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	2026	57.890.111.801	-	-	57.890.111.801
TỔNG CỘNG		169.482.662.321	-	-	169.482.662.321

28.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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

Đơn vị tính: VND	
<i>Các chênh lệch tạm thời, trong đó:</i>	
Lỗ tính thuế	169.482.662.321
Chi phí lãi vay không được khấu trừ năm trước được tính vào chi phí được khấu trừ trong năm nay	13.967.219.240
TỔNG CỘNG	183.449.881.561

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Cho vay	-	57.500.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	-	15.000.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.487.924.317	2.562.061.212
		Lãi cho vay	-	4.471.056.164
		Lợi nhuận được chia	210.000.000.000	92.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	355.511.819	355.578.182
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.558.309.091	2.347.611.213
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM (trước đây là Công ty TNHH Văn Phú – CGM)	Công ty con đến tháng 4 năm 2021	Doanh thu cung cấp dịch vụ	482.250.909	261.791.818
		Mua dịch vụ	206.739.079.077	78.662.774.499
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Công ty liên kết	Góp vốn	76.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	336.500.908	261.791.818
		Mua dịch vụ	4.012.727.270	4.427.621.167
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu cung cấp dịch vụ	205.464.545	205.503.637
		Góp vốn	-	20.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú)	Công ty liên kết đến tháng 5 năm 2021	Doanh thu cung cấp dịch vụ	222.638.181	259.999.999
		Mua dịch vụ	2.603.182.082	16.421.031.255
		Cổ tức được chia	1.911.600.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên	Công ty con	Góp vốn	-	40.500.000.000
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết	Góp vốn	1.485.000.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn theo huy động để thực hiện đầu tư	36.261.347.000	21.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lợi nhuận được chia	60.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con từ ngày 5 tháng 4 năm 2021	Doanh thu cung cấp dịch vụ	309.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	7.000.615.385	-

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 6 năm 2021 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (Ngày 31 tháng 12 năm 2020: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	5.922.810.750	39.452.470.548
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	3.623.172.334	2.909.032.334
Bên liên quan khác			983.181.000	1.614.577.742
TỔNG CỘNG			10.529.164.084	43.976.080.624
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM (trước đây là Công ty TNHH Văn Phú – CGM)	Công ty con đến tháng 4 năm 2021	Tạm ứng theo hợp đồng tổng thầu	-	188.304.771.773
Bên liên quan khác			8.200.000	-
TỔNG CỘNG			8.200.000	188.304.771.773

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải thu lợi nhuận được chia	550.000.000	550.000.000
TỔNG CỘNG			550.000.000	550.000.000
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con	Vốn góp theo huy động để thực hiện đầu tư (i)	154.546.707.000	118.285.360.000
TỔNG CỘNG			154.546.707.000	118.285.360.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM (trước đây là Công ty TNHH Văn Phú – CGM)	Công ty con đến tháng 4 năm 2021	Nhận cung cấp dịch vụ	-	35.388.643.039
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú)	Công ty liên kết đến tháng 5 năm 2021	Nhận cung cấp dịch vụ	-	5.857.964.324
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con	Nhận cung cấp dịch vụ	1.548.500.000	1.274.296.401
TỔNG CỘNG			1.548.500.000	42.520.903.764
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	8.462.300.021	1.461.684.636
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải trả khác	10.000.000.000	-
Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát		Phải trả thù lao	102.166.667	198.000.000
TỔNG CỘNG			18.564.466.688	1.659.684.636
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên Hội đồng quản trị	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000
TỔNG CỘNG			1.297.290.000	1.297.290.000

(i) Khoản phải thu do Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái huy động vốn từ Công ty để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	1.276.332.000	1.302.381.600
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Chủ tịch HĐQT	60.000.000	55.000.000
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	459.126.000	488.598.800
Ông Ngô Đức Long	Phụ trách quản trị đến ngày 29 tháng 6 năm 2021	60.000.000	55.000.000
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT độc lập	200.000.000	183.333.333
Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 8 năm 2021	817.554.000	888.905.200
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc	215.539.500	803.900.200
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	695.079.000	-
Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc từ ngày 1 tháng 8 năm 2021 Phó Tổng Giám đốc từ ngày 15 tháng 6 năm 2021	53.651.267	-
Ông Nguyễn Minh Nguyên	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 5 năm 2020	-	549.816.500
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 30 tháng 9 năm 2020	-	758.900.200
TỔNG CỘNG		3.837.281.767	5.085.835.833

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 ước tính là 114 tỷ VND.

Các cam kết về xây dựng khác

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ký ngày 25 tháng 11 năm 2016 giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty, Công ty cổ phần đầu tư HNS Việt Nam và Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 757 tỷ VND.

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 hoạt động này như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dưới 1 năm	2.005.850.320	2.005.850.320
Từ 1 - 5 năm	31.540.840.538	31.540.840.538
Trên 5 năm	510.012.164.491	511.006.846.430
TỔNG CỘNG	<u>543.558.855.349</u>	<u>544.553.537.288</u>

Cam kết về đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay

Theo Hợp đồng thế chấp phần vốn góp số 2018/HDTCCP/VPB-VPGV-VPI ngày 28 tháng 1 năm 2019, Công ty cam kết dùng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty TNHH MTV Văn Phú – Giảng Võ để đảm bảo cho nghĩa vụ tài chính phát sinh từ các hợp đồng tín dụng ký kết giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, một công ty con và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

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

Cam kết bảo lãnh liên quan đến nghĩa vụ phát hành trái phiếu

Căn cứ Nghị quyết số 2312/NQ-HĐQT ngày 23/12/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest, Công ty thông qua chủ trương bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2 liên quan đến các nghĩa vụ đối với Trái phiếu phát hành riêng lẻ năm 2020 với bên Tư vấn phát hành là Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dưới 1 năm	3.011.707.584	3.011.707.584
Từ 1 - 5 năm	1.505.853.792	3.011.707.584
TỔNG CỘNG	4.517.561.376	6.023.415.168

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

Công ty 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 các 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.

Cam kết đầu tư góp vốn

Công ty có cam kết góp vốn tại một số công ty như được trình bày tại thuyết minh số 1 và thuyết minh số 14.2. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 570 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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



Vũ Hoàng Sâm
Người lập



Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2021

