

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẤN PHÚ - INVEST**  
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**CHO KỶ HOẠT ĐỘNG 03 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 06 NĂM 2020**

---

Hà Nội, tháng 7 năm 2020



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 31

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

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (gọi tắt là "Công ty") đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

##### Hội đồng Quản trị:

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	(*)
Ông Ngô Đức Long	Thành viên HĐQT	(*)
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT	(*)
Bà Nguyễn Diệu Tú	Thành viên HĐQT	(*)
Ông Chu Đức Lượng	Thành viên độc lập HĐQT	(*)
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập HĐQT	(*)
Ông Tô Như Thắng	Thành viên HĐQT	Hết nhiệm kỳ HĐQT

(\*) Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 đã bầu ra Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2020-2025 theo Nghị quyết số 1505/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 05 năm 2020.

##### Ban Tổng Giám đốc

Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc	
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 06 năm 2020
Ông Nguyễn Minh Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2020

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)**

Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị,



**Tô Như Toàn**

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

Ngày 30 tháng 7 năm 2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.624.985.953.571</b>	<b>2.645.412.422.439</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và và tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>588.384.829.711</b>	<b>564.355.532.888</b>
111	1. Tiền		191.718.256.450	71.402.083.476
112	2. Các khoản tương đương tiền		396.666.573.261	492.953.449.412
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.219.758.368.913</b>	<b>1.235.281.386.531</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	655.733.179.480	817.989.408.586
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	91.175.939.711	63.711.415.142
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	207.460.000.000	194.960.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	275.996.753.979	169.228.067.060
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>805.704.912.193</b>	<b>836.539.277.621</b>
141	1. Hàng tồn kho		805.704.912.193	836.539.277.621
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>11.137.842.754</b>	<b>9.236.225.399</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	6.113.317.073	3.975.277.464
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	4.956.335.086
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5.024.525.681	304.612.849
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.162.947.098.047</b>	<b>2.994.656.453.764</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>171.553.411.935</b>	<b>147.832.060.782</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	171.553.411.935	147.832.060.782
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>598.712.600.310</b>	<b>607.632.513.580</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	593.594.054.945	602.216.769.640
222	- Nguyên giá		611.061.718.727	611.293.709.635
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(17.467.663.782)	(9.076.939.995)
227	2. Tài sản cố định vô hình		5.118.545.365	5.415.743.940
228	- Nguyên giá		5.505.499.491	5.505.499.491
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(386.954.126)	(89.755.551)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>77.103.861.925</b>	<b>56.127.866.688</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	77.103.861.925	56.127.866.688
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>6</b>	<b>1.995.579.439.272</b>	<b>1.934.379.439.272</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.466.746.250.000	1.405.746.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		528.633.189.272	528.633.189.272
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		200.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>319.997.784.605</b>	<b>248.684.573.442</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	319.997.784.605	248.684.573.442
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.787.933.051.618</b>	<b>5.640.068.876.203</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.591.746.316.265</b>	<b>3.473.696.579.486</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.390.042.599.910</b>	<b>2.448.794.723.708</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	112.955.193.995	183.973.575.369
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	964.452.607.933	610.736.838.580
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	13.676.800.745	59.232.922.567
314	4. Phải trả người lao động		4.846.326.271	6.579.368.702
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	274.003.222.290	460.709.419.135
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.085.661.126	831.625.709
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	31.287.884.765	57.094.373.510
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	964.754.902.785	1.046.656.600.136
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		22.980.000.000	22.980.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.201.703.716.355</b>	<b>1.024.901.855.778</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	735.511.312.300	110.511.312.300
340	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	466.192.404.055	914.390.543.478
<b>400</b>	<b>B. NGUỒN VỐN</b>		<b>2.196.186.735.353</b>	<b>2.166.372.296.717</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>2.196.186.735.353</b>	<b>2.166.372.296.717</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.588.929.869	7.588.929.869
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		573.419.945.744	543.605.507.108
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		543.605.507.108	318.036.811.317
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		29.814.438.636	225.568.695.791
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.787.933.051.618</b>	<b>5.640.068.876.203</b>



Trần Mỹ Yên  
Người lập biểu



Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng




Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị


Ngày 30 tháng 7 năm 2020


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	72.476.297.077	471.147.015.613	152.990.469.886	473.117.680.624
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	72.476.297.077	471.147.015.613	152.990.469.886	473.117.680.624
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	33.610.421.580	374.293.189.129	99.604.085.369	375.729.144.110
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		38.865.875.497	96.853.826.484	53.386.384.517	97.388.536.514
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	103.139.127.348	5.374.809.484	113.084.856.020	9.147.648.351
22	7. Chi phí tài chính	25	74.192.072.858	48.135.076.967	82.377.801.411	55.726.716.170
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		72.113.027.841	48.135.076.967	80.298.756.394	55.726.716.170
25	8. Chi phí bán hàng	26	4.552.335.262	3.191.787.405	7.610.829.012	3.191.787.405
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	43.793.942.751	18.836.253.612	56.959.208.036	28.506.157.680
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		19.466.651.974	32.065.517.984	19.523.402.078	19.111.523.610
31	11. Thu nhập khác	28	21.287.663	2.090.466.774	483.478.372	15.585.093.566
32	12. Chi phí khác		546.832.061	264.354.999	546.832.061	390.688.332
40	13. Lợi nhuận khác		(525.544.398)	1.826.111.775	(63.353.689)	15.194.405.234
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		18.941.107.576	33.891.629.759	19.460.048.389	34.305.928.844
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	(10.354.390.247)	5.926.520.827	(10.354.390.247)	6.061.251.820
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		29.295.497.823	27.965.108.932	29.814.438.636	28.244.677.024

  
Trần Mỹ Yên  
Người lập biểu

  
Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng

  
Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 7 năm 2020

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*Cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020*  
*(theo phương pháp gián tiếp)*

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Từ 01/01/2020	Từ 01/01/2019
			đến 30/06/2020	đến 30/06/2019
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>19.460.048.389</b>	<b>34.305.928.844</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
02	Khấu hao tài sản cố định		9.177.913.270	1.103.657.293
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(113.084.856.020)	(9.147.648.351)
06	Chi phí lãi vay		80.298.756.394	55.726.716.170
08	<b>3. Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(4.148.137.967)</b>	<b>81.988.653.956</b>
09	Giảm các khoản phải thu		108.085.716.049	26.919.170.821
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		30.834.365.428	(127.079.588.633)
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		733.035.134.911	(698.323.379.066)
12	Giảm chi phí trả trước		(73.451.250.772)	(58.485.241.323)
14	Tiền lãi vay đã trả		(97.723.400.619)	(28.022.637.327)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(54.990.377.032)	(73.078.841.640)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>641.642.049.998</b>	<b>(876.081.863.212)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(21.233.995.237)	(2.290.829.635)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		52.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(57.700.000.000)	(261.100.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		45.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(61.000.000.000)	(31.505.635.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	414.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.485.228.690	1.528.482.179
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(85.396.766.547)</b>	<b>120.632.017.544</b>

*Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này*



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*Cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020*  
*(theo phương pháp gián tiếp)*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2020	Từ 01/01/2019
			đến 30/06/2020	đến 30/06/2019
			VND	VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	Tiền thu từ đi vay		187.230.383.740	1.714.319.420.436
34	Tiền trả nợ gốc vay		(719.446.370.368)	(674.937.946.957)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>(532.215.986.628)</b>	<b>1.039.381.473.479</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		<b>24.029.296.823</b>	<b>283.931.627.811</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		<b>564.355.532.888</b>	<b>26.415.936.779</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		<b>588.384.829.711</b>	<b>310.347.564.590</b>



Trần Mỹ Yên  
Người lập biểu



Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 7 năm 2020

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") là 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 (đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 31 tháng 5 năm 2019) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Công ty có trụ sở đăng ký tại số 104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2020 là 121 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 là 177 người).

**Hoạt động chính:** Đầu tư kinh doanh bất động sản.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng ngoại trừ các công trình đặc thù của hoạt động kinh doanh bất động sản có thời gian trên 12 tháng.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

<b>Tên công ty</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu (%)</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
<b>Công ty con</b>			
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	67,00%	67,00%	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	78,50%	78,50%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	100,00%	100,00%	Thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60,00%	60,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	62,64%	62,64%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Nông dươc Trường Minh	100,00%	100,00%	Nhân giống và chăm sóc cây giống
Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Lâm Viên	100,00%	100,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (sở hữu thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2)	54,95%	54,95%	Kinh doanh bất động sản
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	35,00%	35,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	33,00%	33,00%	Xây dựng và thu phí đường bộ
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	46,77%	46,77%	Xây dựng và in ấn
Công ty TNHH BT Hà Đông	52,49%	52,49%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	43,90%	43,90%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản

Công ty có 02 công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú Phạm Hùng và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý khách sạn Lilas đã thành lập nhưng chưa góp vốn.

Công ty có 01 công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Côn Khương đã thành lập và góp đủ vốn điều lệ ngày 16 tháng 07 năm 2020.

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN**

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### **Năm tài chính và kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:

### **Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

### **Các khoản đầu tư tài chính**

#### ***Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết***

##### ***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

##### ***Đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### **Các khoản phải thu về cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và khó có khả năng thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### **Hàng tồn kho**

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Đối với hàng tồn kho là công cụ dụng cụ và hàng hóa, giá gốc bao gồm giá mua cộng với các chi phí liên quan, được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản tập hợp theo từng dự án bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### **Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả trước bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng và chi phí sửa chữa văn phòng và thuê mặt bằng kinh doanh, chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới bất động sản và các chi phí khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo các quy định kế toán hiện hành.

### Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	46
Máy móc, thiết bị	08
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10
Tài sản khác	08

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

### Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính. Công ty trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 05 năm.

### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội sử dụng phương pháp đường thẳng.

### Ghi nhận doanh thu

#### Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản của Công ty được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

#### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### **Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết

quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	1.642.497.859	9.516.948.112
Tiền gửi ngân hàng	190.075.758.591	61.885.135.364
Các khoản tương đương tiền (i)	396.666.573.261	492.953.449.412
	<b>588.384.829.711</b>	<b>564.355.532.888</b>

(i) Thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất tiền gửi từ 4,7%-4,8%/năm trong đó có 170 tỷ VND đang được dùng để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ với người sở hữu trái phiếu Công ty phát hành như đã trình bày tại Thuyết minh số 20.

#### 5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Phải thu các khách hàng mua nhà thấp tầng - Dự án The Terra An Hưng	613.792.038.027	771.569.220.977
Phải thu khách hàng mua nhà tại Công trình nhà ở thấp tầng V5 V6 - Dự án Văn Phú	9.838.748.000	14.430.260.000
Phải thu khách hàng khách sạn Oakwood Residence Hà Nội	85.759.575	1.202.995.077
Các khoản phải thu khách hàng khác	23.726.375.231	23.782.423.231
<b>Phải thu khách hàng các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	8.290.258.647	7.004.509.301
	<b>655.733.179.480</b>	<b>817.989.408.586</b>

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>1.466.746.250.000</b>	-	<b>1.405.746.250.000</b>	-
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	550.000.000.000	-	550.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	428.000.000.000	-	428.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	163.031.250.000	-	163.031.250.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	102.845.000.000	-	102.845.000.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	35.800.000.000	-	35.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	570.000.000	-	570.000.000	-
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	56.000.000.000	-	35.500.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Lâm Viên	40.500.000.000	-	-	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>528.633.189.272</b>	-	<b>528.633.189.272</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	-	278.006.400.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	-	163.786.400.000	-
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	-	33.777.503.175	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	50.902.886.097	-	50.902.886.097	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	2.160.000.000	-	2.160.000.000	-
	<b>1.466.746.250.000</b>	-	<b>1.405.746.250.000</b>	-

*Giá trị hợp lý*

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.



Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết trong kỳ như sau:

	<b>Từ 01/04/2020 đến 30/06/2020</b>	<b>Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019</b>
<b>Đầu tư vào công ty con</b>		
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Lâm Viên	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa thành lập
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (sở hữu thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2)	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH BT Hà Đông	Đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng	Đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con, Công ty liên kết trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 30.

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>30/06/2020 VND</b>	<b>01/01/2020 VND</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	54.613.099.406	-
Công ty TNHH Kiến trúc và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng HMP	5.305.637.000	7.457.170.625
Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Hưng Phát	2.900.876.263	2.319.635.324
Các khoản trả trước cho người bán khác	13.443.554.353	23.927.380.175
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	14.912.772.689	30.007.229.018
	<b>91.175.939.711</b>	<b>63.711.415.142</b>

8. PHẢI THU VÉ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Phải thu cho vay các bên khác</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị An Thịnh (i)	80.000.000.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (ii)	19.500.000.000	19.500.000.000
<b>Phải thu cho vay các bên liên quan</b>	107.960.000.000	65.460.000.000
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)</i>		
	<b>207.460.000.000</b>	<b>194.960.000.000</b>

- (i) Các khoản cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị An Thịnh vay với thời hạn cho vay dưới 12 tháng, lãi suất từ 10,5%-11%/năm.
- (ii) Khoản cho Công ty Cổ Phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ vay với thời hạn cho vay dưới 12 tháng, lãi suất 12%/năm.

9. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Lãi cho vay dự thu	27.177.925.418	20.052.089.802
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên	970.829.034	2.265.924.826
Phải thu khác	8.970.925.075	4.504.034.144
<b>Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan</b>	238.877.074.452	142.406.018.288
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)</i>		
	<b>275.996.753.979</b>	<b>169.228.067.060</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Nhật Quân Anh - Đặt cọc đầu tư (i)	32.000.000.000	32.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính viễn thông Việt Nam - Góp vốn hợp tác đầu tư	1.723.111.000	1.723.111.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị An Văn Dương	6.932.097.035	4.710.745.882
Ký cược, ký quỹ dài hạn	10.509.398.900	10.509.398.900
<b>Phải thu dài hạn khác bên liên quan</b>	120.388.805.000	98.888.805.000
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)</i>		
	<b>171.553.411.935</b>	<b>147.832.060.782</b>

- (i) Khoản đặt cọc hợp tác đầu tư thực hiện dự án xây dựng lại khu tập thể 3A Quang Trung, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Nhật Quân Anh làm chủ đầu tư.

10. NỢ XẤU

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty Xây lắp 665 - Bộ Quốc Phòng	252.468.507	-	252.468.507	-
Công ty Hùng Anh	340.697.800	-	340.697.800	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	14.337.950	-	14.337.950	-
	<b>10.607.504.257</b>	<b>-</b>	<b>10.607.504.257</b>	<b>-</b>

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

11. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu vật liệu	228.685.452	-	87.280.705	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	805.118.650.172	-	836.451.996.916	-
Hàng hóa	357.576.569	-	-	-
	<b>805.704.912.193</b>	<b>-</b>	<b>836.539.277.621</b>	<b>-</b>

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

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
Dự án The Terra An Hưng (i)	783.260.614.618	738.015.817.938
Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc để cho thuê tại chung cư Luxury Tower	-	28.159.435.235
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	-	46.327.772.540
Các dự án khác	21.858.035.554	23.948.971.203
	<b>805.118.650.172</b>	<b>836.451.996.916</b>

(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 Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí quảng cáo Dự án The Terra An Hưng	2.687.982.272	1.664.123.977
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	524.390.170	736.589.820
Khác	2.900.944.631	1.574.563.667
	<b>6.113.317.073</b>	<b>3.975.277.464</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa văn phòng	24.510.620.341	27.825.603.835
Chi phí trả trước tiền mặt bằng Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	-	10.695.769.026
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	99.783.073.810	52.620.619.239
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	148.066.188.095	133.423.171.994
Chi phí xây thô tòa 1 thuộc Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (i)	46.423.029.358	-
Khác	1.214.873.001	24.119.409.348
	<b>319.997.784.605</b>	<b>248.684.573.442</b>

- (i) Đây là chi phí xây dựng phần thô Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây. Chi phí này sẽ được quyết toán khi bàn giao cho chủ sở hữu mặt bằng cho thuê.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Tổng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01/01/2020	580.180.516.407	5.469.853.015	13.597.746.480	3.006.907.203	9.038.686.530	611.293.709.635
Mua sắm trong năm	-	-	-	258.000.000	-	258.000.000
Thanh lý	-	-	(489.990.908)	-	-	(489.990.908)
<b>Tại ngày 30/06/2020</b>	<b>580.180.516.407</b>	<b>5.469.853.015</b>	<b>13.107.755.572</b>	<b>3.264.907.203</b>	<b>9.038.686.530</b>	<b>611.061.718.727</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>						
Tại ngày 01/01/2020	1.054.873.666	123.931.818	6.387.502.485	1.389.868.347	120.763.679	9.076.939.995
Khấu hao trong kỳ	6.329.241.997	389.982.484	1.071.536.856	375.678.270	714.275.088	8.880.714.695
Thanh lý	-	-	(489.990.908)	-	-	(489.990.908)
<b>Tại ngày 30/06/2020</b>	<b>7.384.115.663</b>	<b>513.914.302</b>	<b>6.969.048.433</b>	<b>1.765.546.617</b>	<b>835.038.767</b>	<b>17.467.663.782</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2020	579.125.642.741	5.345.921.197	7.210.243.995	1.617.038.856	8.917.922.851	602.216.769.640
<b>Tại ngày 30/06/2020</b>	<b>572.796.400.744</b>	<b>4.955.938.713</b>	<b>6.138.707.139</b>	<b>1.499.360.586</b>	<b>8.203.647.763</b>	<b>593.594.054.945</b>

Nguyên giá các tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2020: 1.346.150.900 VND (tại ngày 30 tháng 06 năm 2019: 1.836.141.809 VND).

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	30.685.783.419	25.462.585.339
Dự án Hoàn Bò - Quảng Ninh	16.180.445.232	15.246.924.029
Dự án KĐT sinh thái nghỉ dưỡng hồ An Biên	7.080.306.884	5.323.617.172
Dự án Sân Golf 36 lỗ An Biên	5.295.681.909	-
Dự án Cồn Khương - Thành phố Cần Thơ	7.295.143.026	2.132.748.961
Các dự án khác	10.566.501.455	7.961.991.187
	<b>77.103.861.925</b>	<b>56.127.866.688</b>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Phải trả cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hà Quỳnh	19.963.548.800	40.030.097.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoà Lâm	11.117.993.525	33.708.424.709
Công ty Cổ phần xây dựng số 9	9.362.755.849	149.613.701
Phải trả cho các đối tượng khác	46.174.604.447	97.964.596.926
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b> <i>(chi tiết tại Thuyết minh số 30)</i>	26.336.291.374	12.120.842.433
	<b>112.955.193.995</b>	<b>183.973.575.369</b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản thanh toán theo tiến độ của người mua nhà tại dự án The Terra An Hưng nhưng chưa nhận bàn giao nhà.

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí trích trước Dự án The Terra An Hưng	106.886.488.444	220.309.156.289
Chi phí trích trước Dự án Văn Phú	100.075.250.083	100.150.838.272
Chi phí trích trước Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	37.807.054.070	103.232.535.044
Chi phí lãi vay	24.505.772.503	33.839.128.324
Chi phí khác	4.728.657.190	3.177.761.206
	<b>274.003.222.290</b>	<b>460.709.419.135</b>

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	01/01/2020		Phát sinh trong kỳ		30/06/2020	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp /bù trừ trong năm	Số phải nộp /thu trong năm	Số phải thu	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	296.387.000	-	37.046.397.366	50.355.335.580	-	13.012.551.214
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	58.284.518.891	65.344.767.279	2.035.722.707	5.024.525.681	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	948.403.676	5.467.815.975	5.023.056.126	-	503.643.827
Các loại thuế khác	8.225.849	-	190.161.520	358.993.073	-	160.605.704
	<b>304.612.849</b>	<b>59.232.922.567</b>	<b>108.049.142.140</b>	<b>57.773.107.486</b>	<b>5.024.525.681</b>	<b>13.676.800.745</b>

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phí trả nợ gốc trái phiếu trước hạn	5.400.000.000	5.400.000.000
Kinh phí công đoàn và bảo hiểm xã hội	422.444.026	37.312.602
Đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	3.830.000.000	2.800.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	5.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.173.140.718	27.650.376.272
<b>Phải trả khác các bên liên quan</b> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)</i>	1.462.300.021	21.206.684.636
	<b>31.287.884.765</b>	<b>57.094.373.510</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương (i)	625.000.000.000	-
Nhận góp vốn Dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang	10.000.000.000	10.000.000.000
Nhận góp vốn Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (ii)	99.214.022.300	99.214.022.300
<b>Phải trả khác các bên liên quan</b> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)</i>	1.297.290.000	1.297.290.000
	<b>735.511.312.300</b>	<b>110.511.312.300</b>

- (i) Nhận đặt cọc từ Bên đối tác 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 thuộc phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy và phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.
- (ii) Nhận góp vốn của các cá nhân để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1 theo hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư, theo đó, Công ty thay mặt các cá nhân thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến dự án và chia lãi lỗ phát sinh từ dự án theo tỷ lệ góp vốn.



20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2020	Phát sinh trong năm		30/06/2020
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>				
Các khoản vay ngắn hạn	648.275.571.673	187.230.383.740	469.446.370.368	366.059.585.045
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (i)	454.565.085.811	170.598.106.752	282.303.193.355	342.859.999.208
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La (ii)	10.210.485.862	9.632.276.988	4.043.177.013	15.799.585.837
Vay của đối tượng khác (iii)	183.500.000.000	7.000.000.000	183.100.000.000	7.400.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	398.381.028.463	200.000.000.000	(314.289.277)	598.695.317.740
Trái phiếu đến kỳ hạn (v)	398.381.028.463	200.000.000.000	(314.289.277)	598.695.317.740
	<b>1.046.656.600.136</b>	<b>387.230.383.740</b>	<b>469.132.081.091</b>	<b>964.754.902.785</b>
<b>Dài hạn</b>				
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội (iv)	216.717.589.179	-	-	216.717.589.179
Trái phiếu phát hành (v)	1.096.053.982.762	-	247.883.850.146	848.170.132.616
- Mệnh giá	1.100.000.000.000	-	250.000.000.000	850.000.000.000
- Chi phí phát hành	(3.946.017.238)	-	(2.116.149.854)	(1.829.867.384)
	<b>1.312.771.571.941</b>	<b>-</b>	<b>247.883.850.146</b>	<b>1.064.887.721.795</b>
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	398.381.028.463			598.695.317.740
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>914.390.543.478</b>			<b>466.192.404.055</b>

- (i) Thể hiện khoản vay theo hợp đồng cấp tín dụng hạn mức và các Phụ lục kèm theo, thời hạn 12 tháng cho từng lần vay, lãi suất theo từng lần giải ngân. Tài sản thế chấp và cầm cố cho khoản vay gồm 03 tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú tại địa chỉ Khu dịch vụ thương mại tầng 5 – CT9 Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, sàn thương mại tòa nhà Home City và 17.000.000 cổ phần phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.
- (ii) Thể hiện khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng và các Phụ lục kèm theo với thời hạn cho vay 1 năm, lãi suất theo từng phụ lục. Tài sản cầm cố cho khoản vay là 2.100.000 cổ phần phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (iii) Thể hiện khoản vay từ cá nhân và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái với thời hạn 12 tháng. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.
- (iv) Thể hiện khoản vay theo hợp đồng cấp tín dụng với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội, giới hạn cấp tín dụng là 494.862.000.000 VND, thời hạn vay tối đa 156 tháng. Khoản vay được ân hạn trả gốc trong vòng 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay theo từng lần giải ngân. Khoản vay được bảo đảm 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; Quyền sở hữu tài sản với Khu dịch vụ thương mại tầng 1 và tầng 5-01 tòa Victoria, tại địa chỉ số CT9, khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và một số tài sản khác.
- (v) Thể hiện trái phiếu thường phát hành thông qua Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt để tăng quy mô vốn hoạt động của doanh nghiệp và thực hiện các dự án đầu tư. Số lượng phát hành: 14.000 trái phiếu, mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu với kỳ hạn gốc 24 – 31 tháng, lãi suất từ 9,5% - 10,1%/năm. Trái phiếu được thanh toán một lần khi đáo hạn hoặc mua lại trái phiếu trước hạn. Trong kỳ, Công ty đã mua lại 250 tỷ VND trái phiếu trước hạn, tương đương 2.500 trái phiếu.

Trái phiếu được bảo đảm bởi 30.000.000 cổ phần VPI thuộc sở hữu của bên thứ ba; 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 /nhà ở thấp tầng thuộc dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại ô đất TTDV-01 thuộc khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và các khoản tương đương tiền trị giá 170 tỷ VND.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
<b>Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc 30 tháng 06 năm 2019</b>					
Số dư đầu kỳ trước	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	597.016.811.317	2.219.783.600.926
Lợi nhuận kỳ trước	-	-	-	28.244.677.024	28.244.677.024
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>15.177.859.740</b>	<b>7.588.929.869</b>	<b>625.261.488.341</b>	<b>2.248.028.277.950</b>
<b>Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc 30 tháng 06 năm 2020</b>					
Số dư đầu kỳ này	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	543.605.507.108	2.166.372.296.717
Lợi nhuận kỳ này	-	-	-	29.665.279.724	29.665.279.724
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>15.177.859.740</b>	<b>7.588.929.869</b>	<b>573.270.786.832</b>	<b>2.196.037.576.441</b>

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 19 ngày 31 tháng 5 năm 2019, vốn điều lệ của Công ty là 1.600.000.000.000 VND.

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Từ 01/04/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019 VND
Kinh doanh bất động sản	56.984.267.651	468.808.218.872
Cung cấp dịch vụ	8.944.718.325	2.338.796.741
Khác	6.547.311.101	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>72.476.297.077</b>	<b>471.147.015.613</b>
23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP	Từ 01/04/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019 VND
Kinh doanh Bất động sản	30.017.103.409	372.812.073.753
Cung cấp dịch vụ	2.104.462.231	1.481.115.376
Khác	1.488.855.940	-
	<b>33.610.421.580</b>	<b>374.293.189.129</b>
24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Từ 01/04/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	11.139.127.348	5.374.809.484
Lợi tức được chia	92.000.000.000	-
	<b>103.139.127.348</b>	<b>5.374.809.484</b>
25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Từ 01/04/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019 VND
Chi phí lãi vay	72.113.027.841	48.135.076.967
Khác	2.079.045.017	-
	<b>74.192.072.858</b>	<b>48.135.076.967</b>
26. CHI PHÍ BÁN HÀNG	Từ 01/04/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019 VND
Chi phí bán hàng của Dự án An Hưng	3.136.180.056	-
Chi phí bán hàng tại Oakwood Residence Hà Nội	1.416.155.206	-
Chi phí bằng tiền khác	-	3.191.787.405
	<b>4.552.335.262</b>	<b>3.191.787.405</b>

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.105.920.704	7.853.389.003
Chi phí đồ dùng văn phòng	10.870.301.013	3.867.290.276
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.302.483.394	564.470.950
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.397.281.883	2.377.981.675
Chi phí bằng tiền khác	9.117.955.757	4.173.121.708
	<b>43.793.942.751</b>	<b>18.836.253.612</b>

28. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019
	VND	VND
Thu phạt vi phạm hợp đồng	21.287.663	2.090.466.774
	<b>21.287.663</b>	<b>2.090.466.774</b>

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

	Từ 01/04/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019
	VND	VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>18.941.107.576</b>	<b>33.891.629.759</b>
Hoạt động kinh doanh bất động sản	(47.346.190.984)	25.213.755.760
Hoạt động kinh doanh khác	66.287.298.560	8.677.873.999
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	3.115.171.683
<b>Hoạt động kinh doanh khác</b>		
Các khoản điều chỉnh tăng	546.832.061	-
Các khoản điều chỉnh giảm	92.626.567.338	1.143.853.937
<b>Tổng thu nhập tính thuế</b>	<b>(73.138.627.701)</b>	<b>29.632.604.139</b>
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản chịu thuế suất 20%	(47.346.190.984)	22.098.584.077
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác chịu thuế suất 20%	(25.792.436.717)	7.534.020.062
<b>Điều chỉnh giảm thuế TNDN theo Nghị định 68/2020</b>	<b>(10.354.390.247)</b>	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành trong kỳ</b>	<b>(10.354.390.247)</b>	<b>5.926.520.827</b>

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	Công ty con
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	Công ty con
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	Ông Tô Như Thắng là Phó Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	Ông Tô Như Thắng là thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Ông Ngô Đức Long là thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần BDSC	Ông Chu Đức Lượng là Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Ông Chu Đức Lượng là Chủ tịch HĐQT kiểm Tổng Giám đốc

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>8.290.258.647</b>	<b>7.004.509.301</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	2.816.466.334	102.186.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	129.420.000	206.573.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	2.403.567.334	175.708.000
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	377.554.000	2.229.842.322
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	657.704.742	431.650.742
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	94.632.000	98.714.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Homes	1.810.914.237	1.522.943.237
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	-	2.236.892.000
<b>Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>14.912.772.689</b>	<b>30.007.229.018</b>
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	14.912.772.689	29.631.243.018
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	-	375.986.000
<b>Các khoản phải thu về cho vay</b>	<b>107.960.000.000</b>	<b>65.460.000.000</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	107.960.000.000	65.460.000.000
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>238.877.074.452</b>	<b>142.406.018.288</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	238.877.074.452	142.406.018.288
- Tiền đầu tư thực hiện dự án	140.000.000.000	140.000.000.000
- Tiền lãi vay dự thu	6.877.074.452	2.406.018.288
- Lợi tức được chia	92.000.000.000	-
<b>Các khoản phải thu dài hạn khác</b>	<b>120.388.805.000</b>	<b>98.888.805.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2 - góp vốn hợp tác đầu tư	35.580.385.000	35.580.385.000
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái - góp vốn hợp tác đầu tư	84.808.420.000	63.308.420.000
<b>Các khoản phải trả người bán</b>	<b>26.336.291.374</b>	<b>12.120.842.433</b>
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	12.074.404.394	5.466.253.749
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Homes	3.116.936.400	3.385.237.756
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	5.695.599.900	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	5.449.350.680	3.269.350.928
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>1.462.300.021</b>	<b>21.206.684.636</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	-	19.538.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	1.462.300.021	1.461.684.636
Thủ lao phải trả Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	240.000.000	207.000.000
<b>Các khoản phải trả dài hạn khác</b>	<b>1.297.290.000</b>	<b>1.297.290.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ - nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000

*Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:*

	Từ 01/04/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019 VND
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>	<b>5.303.392.427</b>	<b>2.040.285.101</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	2.422.174.849	231.885.390
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	170.769.091	309.005.895
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	2.107.077.577	410.310.043
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	254.081.819	455.814.156
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	125.727.273	232.209.298
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	98.695.455	177.054.205
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	124.866.363	224.006.114
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>2.595.476.712</b>	<b>378.780.822</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	2.595.476.712	378.780.822
<b>Chi phí mua dịch vụ</b>	<b>24.445.857.287</b>	<b>8.262.191.319</b>
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	15.408.121.879	5.535.887.619
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	1.926.814.546	2.726.303.700
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	7.110.920.862	-

**31. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

**Cam kết thuê hoạt động**

Cam kết thuê 2 tòa Khách sạn Hồ Tây theo hợp đồng số 60 HĐTN/CTHT, thời hạn từ ngày 03 tháng 02 năm 2016 đến ngày 26 tháng 9 năm 2064. Chi tiết khoản phải trả theo cam kết thuê hoạt động tại ngày 30 tháng 06 năm 2020 như sau:

	30/06/2020 VND	01/01/2020 VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn :		
- Từ 1 năm trở xuống	11.472.193.200	11.472.193.200
- Trên 1 năm đến 5 năm	45.888.772.800	45.888.772.800
- Trên 5 năm	450.283.583.100	456.019.679.700
	<b>507.644.549.100</b>	<b>513.380.645.700</b>

**32. SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đơn vị phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này.



**Trần Mỹ Yên**  
Người lập biểu



**Đỗ Thị Thanh Phương**  
Kế toán trưởng



**Tô Như Toàn**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 7 năm 2020