



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

*Er*

**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 51

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

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

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

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

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

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

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 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 hợp nhất giữa niên độ.

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



Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020



Số tham chiếu: 61600055/22066288-HN/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty***

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ.



### **Vấn đề khác**

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 2019 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác soát xét và đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đó vào ngày 26 tháng 8 năm 2019.

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

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



Trần Phú Sơn

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.342.894.667.134</b>	<b>6.158.879.451.810</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>626.027.594.040</b>	<b>650.500.398.617</b>
111	1. Tiền		204.334.145.601	93.546.949.205
112	2. Các khoản tương đương tiền		421.693.448.439	556.953.449.412
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>15.334.932.573</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.000.000.000	15.334.932.573
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.644.026.580.731</b>	<b>3.391.545.219.583</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	2.369.252.482.797	2.227.450.490.812
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	154.378.765.512	109.988.516.085
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	557.500.000.000	587.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	573.502.836.679	522.408.316.943
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(10.607.504.257)	(55.802.104.257)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>1.950.696.326.239</b>	<b>2.077.233.262.413</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.950.696.326.239	2.077.233.262.413
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>118.144.166.124</b>	<b>24.265.638.624</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	112.857.914.409	4.195.154.376
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	5.070.388.324	18.200.346.127
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	215.863.391	1.870.138.121



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

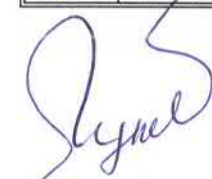
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.950.988.983.136</b>	<b>2.813.465.653.835</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.213.690.151.956</b>	<b>1.133.671.788.850</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.213.690.151.956	1.133.671.788.850
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>606.817.949.671</b>	<b>616.432.324.941</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	601.699.404.306	611.016.581.001
222	Nguyên giá		623.584.194.286	623.597.122.676
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(21.884.789.980)	(12.580.541.675)
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>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>329.627.460.748</b>	<b>245.855.941.000</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.1	89.566.122.396	64.437.368.179
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.2	240.061.338.352	181.418.572.821
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>567.418.849.505</b>	<b>558.571.736.513</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	14	567.218.849.505	558.571.736.513
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		200.000.000	-
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>233.434.571.256</b>	<b>258.933.862.531</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	230.810.170.918	255.667.209.789
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	2.624.400.338	932.679.620
269	3. Lợi thế thương mại		-	2.333.973.122
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.293.883.650.270</b>	<b>8.972.345.105.645</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.594.617.412.757</b>	<b>6.281.177.275.026</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.771.236.824.596</b>	<b>3.501.093.640.894</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	217.740.251.243	340.523.306.020
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	1.104.835.489.913	647.325.183.976
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	52.267.465.873	128.967.914.352
314	4. Phải trả người lao động		8.380.102.427	12.900.171.768
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	357.628.256.534	464.839.993.097
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.085.661.131	831.625.709
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	163.901.669.166	185.324.603.373
320	8. Vay ngắn hạn	20	1.842.322.080.555	1.695.358.189.698
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	1.941.159.692
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		23.075.847.754	23.081.493.209
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.823.380.588.161</b>	<b>2.780.083.634.132</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	874.879.860.010	210.736.074.084
338	2. Vay dài hạn	20	1.945.730.380.374	2.566.577.212.271
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		2.770.347.777	2.770.347.777
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.699.266.237.513</b>	<b>2.691.167.830.619</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>2.699.266.237.513</b>	<b>2.691.167.830.619</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		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		874.782.318.938	851.463.063.516
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		851.463.063.516	345.187.654.292
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		23.319.255.422	506.275.409.224
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		201.717.128.966	216.937.977.494
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.293.883.650.270</b>	<b>8.972.345.105.645</b>



Trần Mỹ Yên  
Người lập



Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	549.037.178.976	511.448.282.026
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	(39.511.400.438)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	549.037.178.976	471.936.881.588
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(378.842.425.316)	(375.794.088.228)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		170.194.753.660	96.142.793.360
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	41.067.723.229	17.063.983.091
22	7. Chi phí tài chính	24	(104.935.838.272)	(61.744.957.558)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(101.279.162.788)	(61.744.957.558)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		8.647.112.992	9.786.545.853
25	9. Chi phí bán hàng	25	(13.854.984.678)	(3.191.787.405)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(61.044.022.839)	(45.068.453.679)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		40.074.744.092	12.988.123.662
31	12. Thu nhập khác	26	688.998.143	15.687.976.175
32	13. Chi phí khác		(721.817.436)	(1.375.566.484)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(32.819.293)	14.312.409.691
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		40.041.924.799	27.300.533.353
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(13.213.469.204)	(7.428.675.235)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	1.691.720.718	724.903.417
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		28.520.176.313	20.596.761.535
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		23.319.255.422	23.202.904.681
62	20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		5.200.920.891	(2.606.143.146)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	146	145

Trần Mỹ Yên  
Người lập

Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>40.041.924.799</b>	<b>27.300.533.353</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại		12.493.925.055	7.507.740.584
03	Hoàn nhập dự phòng		(1.941.159.692)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(49.765.608.948)	(26.850.528.944)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ)	24	103.358.207.805	61.744.957.558
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>104.187.289.019</b>	<b>69.702.702.551</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(369.693.034.134)	(350.727.840.926)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		126.181.012.538	(524.989.218.966)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		1.014.925.051.744	(519.892.648.417)
12	Tăng chi phí trả trước		(73.570.216.429)	(62.087.129.007)
14	Tiền lãi vay đã trả		(111.385.973.121)	(41.553.120.888)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(124.112.289.240)	(98.343.391.877)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>566.531.840.377</b>	<b>(1.527.890.647.530)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định(TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(167.843.332.537)	(16.573.783.053)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		50.772.727	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.200.000.000)	(458.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		45.334.932.573	197.483.150.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(22.331.949.156)
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		11.652.073.177	7.647.715.387
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(115.005.554.060)</b>	<b>122.225.133.178</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		649.444.482.066	2.718.560.055.554
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.125.443.572.960)	(1.022.130.584.606)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(475.999.090.894)	1.696.429.470.948
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(24.472.804.577)	290.763.956.596
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		650.500.398.617	95.356.703.552
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	626.027.594.040	386.120.660.148



Trần Mỹ Yên  
Người lập



Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 19 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 31 tháng 5 năm 2019.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 121 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 237).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 2020, Công ty có 13 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 11 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

<u>STT</u>	<u>Tên Công ty</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	67%	67%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	78,50%	78,50%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Văn Phú - CGM	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	62,64% (***)	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
7	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Nhân giống và chăm sóc cây giống
9	Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên	100%	100%	Lô 7 Khu đô thị An Cựu City, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

<u>STT</u>	<u>Tên Công ty</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
10	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	54,95%	70%	Số 119 Phố Mới, Xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương	(**)	70%	Số 9C, đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú – Phạm Hùng	(***)	65%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Kinh doanh và quản lý khách sạn Lilas	(***)	60%	Số 177 phố Trung Kính, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

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

(\*\*) Theo Quyết định số 157/QĐ-VPI ngày 22 tháng 6 năm 2020, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty TNHH Cồn Khương với vốn điều lệ 750 tỷ VND, trong đó Công ty cam kết góp 70% vốn điều lệ theo Thỏa thuận liên danh số 36/2018/TT-LD giữa Công ty và Công ty Cổ phần 216 để thực hiện Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương. Trong tháng 7 năm 2020, Công ty đã góp vốn vào công ty con này.

(\*\*\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty còn cam kết góp vốn vào các công ty con này.

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 14.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

*Hàng tồn kho bất động sản*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)*

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

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

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư tài chính**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

*Đầu tư vào liên doanh*

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

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

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

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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

*Dự phòng chi phí bảo hành*

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.17 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

#### 3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

#### 3.19 Thông tin theo bộ phận

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

#### 3.20 Các bên liên quan

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tiền mặt	8.618.085.112	21.059.742.363
Tiền gửi ngân hàng	195.716.060.489	72.487.206.842
Các khoản tương đương tiền (*)	421.693.448.439	556.953.449.412
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>626.027.594.040</u></b>	<b><u>650.500.398.617</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 3,5%/năm đến 4,25%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 3,5%/năm đến 3,8%/năm). Trong đó khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với số tiền 170 tỷ VND đang được cầm cố để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ đối với người sở hữu trái phiếu do Công ty phát hành.

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	4.000.000.000	15.334.932.573
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.000.000.000</u></b>	<b><u>15.334.932.573</u></b>

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.983.342.598.775	1.840.478.432.284
- Khách hàng tổ chức số 1	326.763.037.300	398.829.058.000
- Khách hàng tổ chức số 2	290.433.070.000	234.590.600.000
- Các khách hàng khác	1.366.146.491.475	1.207.058.774.284
Phải thu UBND Thành phố Hồ Chí Minh tại dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức	372.195.877.627	372.195.877.627
Các khoản phải thu từ hoạt động khác	13.714.006.395	14.776.180.901
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.369.252.482.797</u></b>	<b><u>2.227.450.490.812</u></b>

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	94.632.000	2.236.892.000
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác	2.369.157.850.797	2.225.213.598.812
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước cho người bán	154.167.226.512	109.400.991.085
- Công ty Cổ phần ECOBA Việt Nam	54.613.099.406	-
- Công ty Cổ phần Hawee Cơ điện	-	13.101.859.358
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	40.331.462.450	40.331.462.450
- Các nhà cung cấp khác	59.222.664.656	55.967.669.277
Trả trước cho bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 29)	211.539.000	587.525.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>154.378.765.512</b>	<b>109.988.516.085</b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bên đi vay		
Công ty TNHH REQ (i)	458.000.000.000	458.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị An Thịnh (ii)	80.000.000.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (iii)	19.500.000.000	19.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>557.500.000.000</b>	<b>587.500.000.000</b>

(i) Khoản cho vay này có thời hạn 1 năm, được hưởng lãi suất cố định 10%/năm và được đảm bảo bởi khoản đặt cọc và các lợi ích liên quan của Công ty TNHH REQ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2020/NĐNT/REQ-VPI về việc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương ở thành phố Cần Thơ (xem Thuyết minh số 19).

(ii) Các khoản cho vay này sẽ đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, hưởng lãi suất từ 10,5%/năm-11%/năm.

(iii) Khoản cho vay này sẽ đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, hưởng lãi suất 12%/năm.

**8. PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng để phục vụ phát triển các dự án	360.966.137.388	-	344.061.343.557	(45.194.600.000)
Tiền lãi cho vay dự thu	77.200.616.386	-	47.784.966.334	-
Khoản tạm ứng cá nhân mua cổ phần	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên khác	42.701.573.831	-	43.523.673.006	-
Khoản ứng vốn cho Công ty Cổ phần Sông Đà Nha Trang (i)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	269.100.000	-	269.100.000	-
Phải thu khác	22.365.409.074	-	16.769.234.046	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>573.502.836.679</b>	<b>-</b>	<b>522.408.316.943</b>	<b>(45.194.600.000)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Dài hạn</b>				
Ứng vốn bồi thường và giải phóng mặt bằng (ii)	1.156.815.389.421	-	1.078.465.670.287	-
Đặt cọc hợp tác đầu tư (iii)	32.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	10.509.398.900	-	10.509.398.900	-
Phải thu dài hạn khác	14.365.363.635	-	12.696.719.663	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.213.690.151.956</b>	<b>-</b>	<b>1.133.671.788.850</b>	<b>-</b>

- (i) Khoản ứng vốn để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng Tổ hợp Stellar Hotels & Residence – Dự án khu đô thị biển An Viên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- (ii) Khoản ứng vốn đền bù giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao.
- (iii) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Nhật Quân Anh nhằm mục đích hợp tác đầu tư thực hiện dự án xây dựng lại khu tập thể số 3A Quang Trung, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

**9. NỢ XẤU**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Một đối tác cá nhân Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	(*)	(*)	90.389.200.000	45.194.600.000
Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Các đối tượng khác	607.504.257	-	607.504.257	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.607.504.257</b>	<b>-</b>	<b>100.996.704.257</b>	<b>45.194.600.000</b>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

(\*) Các giá trị này được trình bày trên cơ sở thuần tại ngày 30 tháng 6 năm 2020.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Nguyên vật liệu	436.268.674	-	251.544.134	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.927.309.368.364	-	2.076.492.087.833	-
Bất động sản hoàn thành	22.593.112.632	-	-	-
Hàng hóa	357.576.569	-	489.630.446	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.950.696.326.239</b>	<b>-</b>	<b>2.077.233.262.413</b>	<b>-</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ) (i)	1.049.625.140.943	1.006.702.997.754
Dự án The Terra An Hưng (ii)	782.180.314.459	737.056.938.460
Dự án The Terra Hào Nam (iii)	47.632.105.181	205.967.306.693
Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc cho thuê tại chung cư Luxury Tower	-	28.159.435.235
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	-	46.327.772.540
Các dự án khác	47.871.807.781	52.277.637.151
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.927.309.368.364</b>	<b>2.076.492.087.833</b>

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

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

**11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 44,5 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 37,4 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (i)	89.566.122.396	64.437.368.179
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.566.122.396</b>	<b>64.437.368.179</b>

(i) Chi phí phát triển Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, chung cư, biệt thự cao cấp bán và cho thuê, khách sạn 5 sao và khu ẩm thực chợ đêm trên diện tích khoảng 30 ha xã Thủy Đường và xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	72.644.328.511	41.839.652.437
Dự án Grandeur Palace – Mỹ Đình	59.337.888.399	59.337.888.399
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	38.176.700.070	25.643.095.928
Dự án Hoàn Bò - tỉnh Quảng Ninh	13.280.634.328	12.420.290.007
Các dự án khác	56.621.787.044	42.177.646.050
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>240.061.338.352</b>	<b>181.418.572.821</b>

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

Việc sử dụng tài sản xây dựng cơ bản dở dang làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các Công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	584.304.033.554	5.860.793.936	20.696.840.081	3.155.174.360	9.580.280.745	623.597.122.676
- Mua trong kỳ	-	-	-	258.000.000	-	258.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(489.990.908)	-	-	(489.990.908)
- Khác	219.062.518	-	-	-	-	219.062.518
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>584.523.096.072</u>	<u>5.860.793.936</u>	<u>20.206.849.173</u>	<u>3.413.174.360</u>	<u>9.580.280.745</u>	<u>623.584.194.286</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>34.000.000</i>	<i>246.850.012</i>	<i>593.313.333</i>	<i>752.837.567</i>	<i>-</i>	<i>1.627.000.912</i>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.517.103.750	390.509.383	8.907.264.942	1.499.666.540	265.997.060	12.580.541.675
- Khấu hao trong kỳ	6.490.449.941	502.181.457	1.693.299.140	399.244.982	777.577.838	9.862.753.358
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(489.990.908)	-	-	(489.990.908)
- Khác	(68.514.145)	-	-	-	-	(68.514.145)
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>7.939.039.546</u>	<u>892.690.840</u>	<u>10.110.573.174</u>	<u>1.898.911.522</u>	<u>1.043.574.898</u>	<u>21.884.789.980</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>582.786.929.804</u>	<u>5.470.284.553</u>	<u>11.789.575.139</u>	<u>1.655.507.820</u>	<u>9.314.283.685</u>	<u>611.016.581.001</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>576.584.056.526</u>	<u>4.968.103.096</u>	<u>10.096.275.999</u>	<u>1.514.262.838</u>	<u>8.536.705.847</u>	<u>601.699.404.306</u>

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT**

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Ngành nghề	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
			Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Xã Phù Chẩn, Thị xã Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, Đường Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	51,43	50,00	52,49	50,00
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Số 177, Đường Trung Kính, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản	43,90	36,00	43,90	36,00
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1 Khu nhà ở Phú Mỹ, Số 24 Ngô Quyền, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	(*)	40,00	-	-

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty cam kết góp vốn vào công ty liên kết này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT (tiếp theo)**

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang</i>	<i>Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm</i>	<i>Công ty TNHH BT Hà Đông</i>	<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Giá trị đầu tư:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	50.902.886.097	2.160.000.000	528.633.189.272
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	50.902.886.097	2.160.000.000	528.633.189.272
<b>Phần chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	191.559.172	37.475.148.268	(5.568.160.199)	-	(2.160.000.000)	29.938.547.241
Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết trong kỳ	(974.048.301)	5.870.008.183	3.751.153.110	-	-	8.647.112.992
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	(782.489.129)	43.345.156.451	(1.817.007.089)	-	(2.160.000.000)	38.585.660.233
<b>Giá trị còn lại</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	278.197.959.172	201.261.548.268	28.209.342.976	50.902.886.097	-	558.571.736.513
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	277.223.910.871	207.131.556.451	31.960.496.086	50.902.886.097	-	567.218.849.505



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	9.607.494.604	-
Chi phí bán hàng Dự án Terra An Hưng	101.659.409.806	1.664.123.977
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	650.696.828	896.466.732
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	940.313.171	1.634.563.667
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.857.914.409</b>	<b>4.195.154.376</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ phục vụ khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	134.065.118.167	146.594.688.467
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	-	52.090.478.225
Chi phí trả trước tiền thuê mặt bằng Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	51.056.748.645	10.695.769.026
Chi phí cải tạo văn phòng tại số 104 Thái Thịnh	24.510.620.341	27.825.603.835
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.535.866.445	4.834.064.323
Chi phí trả trước dài hạn khác	17.641.817.320	13.626.605.913
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>230.810.170.918</b>	<b>255.667.209.789</b>

**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 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải trả cho người bán		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Phúc	24.777.235.519	44.346.733.525
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hà Quỳnh	19.963.548.800	40.030.097.600
- Công ty Cổ phần Xây dựng COTECCONS	18.184.743.340	37.134.023.131
- Các nhà cung cấp khác	141.158.228.393	213.232.207.762
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	13.656.495.191	5.780.244.002
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>217.740.251.243</b>	<b>340.523.306.020</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Khách hàng mua nhà Dự án The Terra An Hưng	963.439.460.770	609.621.649.296
Khách hàng mua nhà Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	116.850.271.353	35.592.855.456
Khách hàng mua nhà Dự án The Terra Hào Nam	8.231.820.259	995.489.940
Khách hàng trả tiền trước khác	16.313.937.531	1.115.189.284
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.104.835.489.913</b>	<b>647.325.183.976</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số phải thu trong kỳ	Số đã bù trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	18.200.346.127	-	(13.129.957.803)	5.070.388.324
Thuế thu nhập doanh nghiệp	192.347.741	-	-	192.347.741
Các loại thuế khác	1.677.790.380	23.515.650	(1.677.790.380)	23.515.650
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.070.484.248</b>	<b>23.515.650</b>	<b>(14.807.748.183)</b>	<b>5.286.251.715</b>
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/bù trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	127.092.098.137	36.950.216.151	(134.465.548.137)	29.576.766.151
Thuế giá trị gia tăng	263.545.553	21.454.299.568	-	21.717.845.121
Thuế thu nhập cá nhân	1.563.574.730	6.095.626.854	(6.921.543.774)	737.657.810
Các loại thuế khác	48.695.932	569.260.507	(382.759.648)	235.196.791
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>128.967.914.352</b>	<b>65.069.403.080</b>	<b>(141.769.851.559)</b>	<b>52.267.465.873</b>

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

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trích trước chi phí bất động sản dự án The Terra An Hưng	106.886.488.444	164.724.865.939
Trích trước chi phí bất động sản dự án Khu đô thị mới 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
Trích trước chi phí bất động sản dự án Grandeur Palace Giảng Võ	35.153.541.941	37.888.156.346
Chi phí lãi vay phải trả	60.323.751.402	35.849.165.384
Chi phí trích trước khác	17.382.170.594	22.994.432.112
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>357.628.256.534</b>	<b>464.839.993.097</b>





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (i)	74.000.000.000	74.000.000.000
Phải trả về giá trị tài sản trên đất cho Dự án Grandeur Giảng Võ (ii)	43.098.104.400	43.098.104.400
Kinh phí bảo trì Dự án Terra Hào Nam	7.408.490.288	7.415.458.511
Phải trả về chuyển nhượng vốn	-	11.500.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	37.692.774.457	28.104.355.826
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.702.300.021	21.206.684.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>163.901.669.166</b>	<b>185.324.603.373</b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư dự án khu đô thị Cồn Khương (iii)	625.000.000.000	-
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iv)	109.214.022.300	109.214.022.300
Vốn huy động thực hiện giải phóng mặt bằng (v)	72.201.476.778	43.701.476.778
Phải trả khác	6.500.000.000	4.800.004.579
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	61.964.360.932	53.020.570.427
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>874.879.860.010</b>	<b>210.736.074.084</b>

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	820.358.810.709	820.358.810.709	592.756.577.886	(561.685.783.046)	851.429.605.549	851.429.605.549
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 20.3)	183.500.000.000	183.500.000.000	32.850.000.000	(183.100.000.000)	33.250.000.000	33.250.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.2)	293.118.350.526	293.118.350.526	163.752.353.645	(97.923.546.905)	358.947.157.266	358.947.157.266
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.4)	398.381.028.463	398.381.028.463	200.000.000.000	314.289.277	598.695.317.740	598.695.317.740
	<b>1.695.358.189.698</b>	<b>1.695.358.189.698</b>	<b>989.358.931.531</b>	<b>(842.395.040.674)</b>	<b>1.842.322.080.555</b>	<b>1.842.322.080.555</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	1.868.904.257.972	1.868.904.257.972	23.837.904.180	(196.486.596.654)	1.696.255.565.498	1.696.255.565.498
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 20.4)	697.672.954.299	697.672.954.299	1.801.860.577	(450.000.000.000)	249.474.814.876	249.474.814.876
	<b>2.566.577.212.271</b>	<b>2.566.577.212.271</b>	<b>25.639.764.757</b>	<b>(646.486.596.654)</b>	<b>1.945.730.380.374</b>	<b>1.945.730.380.374</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.261.935.401.969</b>	<b>4.261.935.401.969</b>	<b>1.014.998.696.288</b>	<b>(1.488.881.637.328)</b>	<b>3.788.052.460.929</b>	<b>3.788.052.460.929</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	342.859.999.208	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(i)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	99.030.901.561	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(i), (ii)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	5.597.941.824	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là 9,3%/năm.	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	388.141.177.119	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng	Lãi suất đang áp dụng là từ 11,1%/năm - 12,6%/năm.	(iii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La	15.799.585.837	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 4 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là 9,4%/năm.	(iv)

**TỔNG CỘNG**

**851.429.605.549**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay dài hạn ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	838.863.391.340	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 8 năm 2020 đến tháng 8 năm 2022.	Lãi suất đang áp dụng là 10,3%/năm.	(v)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>14.000.000.000</i>			
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	450.340.036.695	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 11 năm 2021 đến tháng 11 năm 2023.	Lãi suất đang áp dụng là 11%/năm.	(v)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>16.438.436.432</i>			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	439.215.760.834	Gốc và lãi được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 9 năm 2020 đến tháng 6 năm 2026.	Lãi suất đang áp dụng là từ 11,2%/năm - 12,5%/năm.	Cùng tài sản đảm bảo trong mục (iii) của Thuyết minh số 20.1
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>289.215.760.834</i>			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội	216.717.589.179	Gốc được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 6 năm 2022 đến tháng 3 năm 2032. Thời gian ân hạn gốc kéo dài tới tháng 3 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là 9% - 9,8%/năm.	(vi)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	110.065.944.716	Gốc được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 8 năm 2021.	Lãi suất được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng	Cùng tài sản đảm bảo trong mục (ii) của Thuyết minh số 20.1
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>39.292.960.000</i>			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.055.202.722.764</b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>358.947.157.266</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>1.696.255.565.498</i>			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

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

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

**20.3 Vay ngắn hạn đối tượng khác**

Khoản vay ngắn hạn từ đối tượng khác theo hình thức tín chấp gồm các khoản vay với lãi suất từ 6%/năm đến 10%/năm, gốc và lãi đáo hạn từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 4 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

**20.4 Trái phiếu phát hành**

<i>Bên tư vấn phát hành</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất áp dụng kỳ này</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	199.759.441.596	Trái phiếu đáo hạn tháng 7 năm 2020. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần.	9,5%/năm	10.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	199.217.681.890	Trái phiếu đáo hạn tháng 3 năm 2021. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần.	9,5%/năm - 9,7%/năm	10.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	199.718.194.254	Trái phiếu đáo hạn tháng 10 năm 2020. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần.	9,5%/năm	10.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	249.474.814.876	Trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2021. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần.	9,95%/năm – 10,1%/năm	(vii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>848.170.132.616</b>			

*Trong đó:*

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	598.695.317.740
- Trái phiếu dài hạn	249.474.814.876

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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**

Đơn vị tính: VND

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ					
	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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	624.167.654.292	210.634.385.388	2.457.568.829.289
- Lợi nhuận thuần/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	23.202.904.681	(2.606.143.146)	20.596.761.535
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>1.600.000.000.000</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>647.370.558.973</u>	<u>208.028.242.242</u>	<u>2.478.165.590.824</u>
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	851.463.063.516	216.937.977.494	2.691.167.830.619
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	23.319.255.422	5.200.920.891	28.520.176.313
- Giảm khác	-	-	-	-	(20.421.769.419)	(20.421.769.419)
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>1.600.000.000.000</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>874.782.318.938</u>	<u>201.717.128.966</u>	<u>2.699.266.237.513</u>

Vào ngày 15 tháng 5 năm 2020, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 đi kèm Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 1505/2020/NQ-ĐHĐCĐ về việc chi trả cổ tức như sau: Phương án phát hành cổ phần để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 4:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 4 cổ phần được nhận cổ tức bằng 1 cổ phần). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty dự kiến phát hành thêm là 40.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang chưa hoàn thành các thủ tục để phát hành cổ phần để chi trả cổ tức.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp từ cổ đông	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>1.600.000.000.000</b>

**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 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
Số cuối kỳ	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**21.4 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (Cổ phiếu)	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 (Cổ phiếu)
<b>Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng</b>	<b>160.000.000</b>	<b>160.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>160.000.000</b>	<b>160.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 30 tháng 6 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

*Su*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>549.037.178.976</b>	<b>511.448.282.026</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	522.186.444.950	510.017.545.232
Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.850.734.026	1.430.736.794
<b>Giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>(39.511.400.438)</b>
Hàng bán bị trả lại	-	(39.511.400.438)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>549.037.178.976</b>	<b>471.936.881.588</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	522.186.444.950	470.506.144.794
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	26.850.734.026	1.430.736.794
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên liên quan	259.999.999	203.641.831
Doanh thu đối với các bên khác	548.777.178.977	471.733.239.757

**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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	41.067.723.229	17.063.983.091
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.067.723.229</b>	<b>17.063.983.091</b>

**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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	352.097.203.265	374.228.040.734
Giá vốn dịch vụ cung cấp	26.745.222.051	1.566.047.494
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>378.842.425.316</b>	<b>375.794.088.228</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay	101.279.162.788	61.744.957.558
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.079.045.017	-
Chi phí tài chính khác	1.577.630.467	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>104.935.838.272</u></b>	<b><u>61.744.957.558</u></b>

**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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí môi giới và hỗ trợ lãi suất cho người mua dự án bất động sản	6.642.783.042	3.191.787.405
Chi phí bằng tiền khác	7.212.201.636	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.854.984.678</u></b>	<b><u>3.191.787.405</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	22.286.116.361	18.645.843.773
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng văn phòng	14.024.355.673	4.302.208.972
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	4.354.961.132	4.110.393.310
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.954.512.545	6.153.530.150
Chi phí bằng tiền khác	5.424.077.128	11.856.477.474
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>61.044.022.839</u></b>	<b><u>45.068.453.679</u></b>

**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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Tiền phạt thu được	456.205.644	15.519.169.736
Các khoản khác	232.792.499	168.806.439
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>688.998.143</u></b>	<b><u>15.687.976.175</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	249.337.513.154	1.320.753.395.573
Chi phí nhân công	22.286.116.361	18.645.843.773
Chi phí khấu hao	12.493.925.055	7.507.740.584
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.759.987.975	10.911.365.049
Chi phí khác	26.104.200.177	12.761.339.172
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>350.981.742.722</u></b>	<b><u>1.370.579.684.151</u></b>

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.567.859.451	7.428.675.235
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP	(10.354.390.247)	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.691.720.718)	(724.903.417)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.521.748.486</u></b>	<b><u>6.703.771.818</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>40.041.924.799</b>	<b>27.300.533.353</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	8.008.384.960	5.460.106.671
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với chi phí lãi vay chưa được trừ khi tính thuế	6.424.538.372	943.637.776
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ tính thuế	8.705.359.465	2.914.854.662
Chi phí không được trừ khác	560.242.002	273.762.448
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP	(10.354.390.247)	-
Điều chỉnh hợp nhất không tính thuế	(1.729.422.598)	(1.957.309.171)
Các khoản điều chỉnh giảm khác	(92.963.468)	(931.280.568)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>11.521.748.486</b>	<b>6.703.771.818</b>

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**28.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.624.400.338	932.679.620	1.691.720.718	724.903.417
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại ghi nhận vào bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</b>	<b>2.624.400.338</b>	<b>932.679.620</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>1.691.720.718</b>	<b>724.903.417</b>

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 73,6 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 các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 và các công ty con với các bên liên quan bao gồm:

Các 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 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ	259.999.999	203.641.831
		Mua dịch vụ	16.421.031.255	2.725.953.530
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Mua dịch vụ	1.385.596.818	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết	Góp vốn	-	17.755.635.000

*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 2020 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 2020, Công ty và các công ty con đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Land	Cùng thành viên ban Tổng Giám đốc	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	2.236.892.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết	Phải thu cung cấp dịch vụ	94.632.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>94.632.000</b>	<b>2.236.892.000</b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</i></b>				
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Trả trước dịch vụ cung cấp	211.539.000	587.525.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>211.539.000</b>	<b>587.525.000</b>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)</i></b>				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết	Phải trả nhận cung cấp dịch vụ	7.960.895.291	5.780.244.002
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Phải trả nhận cung cấp dịch vụ	5.695.599.900	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>13.656.495.191</b>	<b>5.780.244.002</b>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	Cùng thành viên ban Tổng Giám đốc	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	-	19.538.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.462.300.021	1.461.684.636
Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát		Phải trả thù lao	240.000.000	207.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.702.300.021</b>	<b>21.206.684.636</b>
<b><i>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 19)</i></b>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết	Phải trả chia sẻ lợi nhuận hợp tác kinh doanh	60.667.070.932	51.723.280.427
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>61.964.360.932</b>	<b>53.020.570.427</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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*

Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lương, thưởng và thù lao	5.085.835.833	4.627.320.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.085.835.833</b>	<b>4.627.320.000</b>

**30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	23.319.255.422	23.202.904.681
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ</b>	<b>23.319.255.422</b>	<b>23.202.904.681</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	160.000.000	160.000.000
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>160.000.000</b>	<b>160.000.000</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
Lãi cơ bản	146	145

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. CÁC CAM KẾT**

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

Công ty và các Công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 ước tính là 1.916 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 2020 là 926 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 này như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dưới 1 năm	13.478.043.520	13.478.043.520
Từ 1 - 5 năm	53.912.124.080	53.912.124.080
Trên 5 năm	529.061.293.613	536.808.736.013
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>596.451.461.213</u></b>	<b><u>604.198.903.613</u></b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

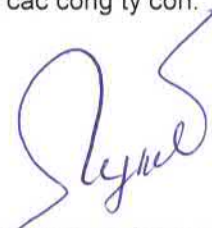
**32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2306/NQ-HĐQT đề ngày 23 tháng 6 năm 2020, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt phương án phát hành 2.000 trái phiếu trong năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa là 200 tỷ VND cũng như việc sử dụng tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Căn hộ, tài sản đảm bảo gắn liền với đất hình thành trong tương lai và các tài sản khác. Theo đó, trong tháng 7 năm 2020, Công ty đã nhận giải ngân toàn bộ giá trị 200 tỷ VND của trái phiếu phát hành.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1507/NQ-HĐQT đề ngày 15 tháng 7 năm 2020, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt phương án phát hành 2.000 trái phiếu trong năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa là 200 tỷ VND cũng như việc sử dụng tài sản là cổ phiếu của Công ty thuộc quyền sở hữu của cổ đông, cá nhân liên quan và các tài sản khác của Công ty, bên thứ ba và bên liên quan của Công ty, nếu cần thiết, để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công ty liên quan đến trái phiếu được phát hành. Theo đó, trong tháng 7 năm 2020, Công ty đã nhận giải ngân cho số trái phiếu với số tiền là 180 tỷ VND.

Theo Nghị quyết số 1008/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 8 năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty TNHH An Biên Golf and Resort với vốn điều lệ là 170 tỷ VND. Công ty cam kết góp 10% trên tổng vốn điều lệ của công ty mới thành lập.

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



Trần Mỹ Yên  
Người lập



Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020