

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 47

# 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 Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 5 năm 2020

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, 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 có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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 riêng 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 riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 10 năm 2015 – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 28 tháng 8 năm 2020.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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

PHỤ LỤC

Số tham chiếu: 61600055/22066288/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) được lập ngày 28 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của 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 riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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 riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Y  
C  
UNG  
M  
TH  
P H A

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác soát xét và đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đó vào ngày 28 tháng 8 năm 2019.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng đó vào ngày 1 tháng 4 năm 2020.

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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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>2.727.316.273.599</b>	<b>2.645.412.422.439</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>588.384.829.711</b>	<b>564.355.532.888</b>
111	1. Tiền		191.718.256.450	71.402.083.476
112	2. Các khoản tương đương tiền		396.666.573.261	492.953.449.412
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.219.758.368.914</b>	<b>1.235.281.386.531</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	5.1	655.733.179.480	817.989.408.586
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	91.175.939.711	63.711.415.142
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	207.460.000.000	194.960.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	275.996.753.980	169.228.067.060
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>805.704.912.193</b>	<b>836.539.277.621</b>
141	1. Hàng tồn kho		805.704.912.193	836.539.277.621
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>113.468.162.781</b>	<b>9.236.225.399</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	113.468.162.781	3.975.277.464
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	4.956.335.086
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		-	304.612.849
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.063.164.024.238</b>	<b>2.994.656.453.764</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>171.553.411.935</b>	<b>147.832.060.782</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	171.553.411.935	147.832.060.782
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>598.712.600.310</b>	<b>607.632.513.580</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	593.594.054.945	602.216.769.640
222	Nguyên giá		611.061.718.727	611.293.709.635
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(17.467.663.782)	(9.076.939.995)
227	2. Tài sản cố định vô hình		5.118.545.365	5.415.743.940
228	Nguyên giá		5.505.499.491	5.505.499.491
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(386.954.126)	(89.755.551)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>77.103.861.925</b>	<b>56.127.866.688</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	77.103.861.925	56.127.866.688
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>1.995.579.439.272</b>	<b>1.934.379.439.272</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	1.466.746.250.000	1.405.746.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	13.2	528.633.189.272	528.633.189.272
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		200.000.000	-
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>220.214.710.796</b>	<b>248.684.573.442</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	220.214.710.796	248.684.573.442
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.790.480.297.837</b>	<b>5.640.068.876.203</b>





BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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>3.594.293.562.484</b>	<b>3.473.696.579.486</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.392.589.846.129</b>	<b>2.448.794.723.708</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	112.955.193.995	183.973.575.369
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	964.452.607.933	610.736.838.580
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	16.224.046.963	59.232.922.567
314	4. Phải trả người lao động		4.846.326.271	6.579.368.702
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	274.003.222.291	460.709.419.135
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.085.661.126	831.625.709
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	31.287.884.765	57.094.373.510
320	8. Vay ngắn hạn	19	964.754.902.785	1.046.656.600.136
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		22.980.000.000	22.980.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.201.703.716.355</b>	<b>1.024.901.855.778</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	735.511.312.300	110.511.312.300
338	2. Vay dài hạn	19	466.192.404.055	914.390.543.478
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.196.186.735.353</b>	<b>2.166.372.296.717</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>2.196.186.735.353</b>	<b>2.166.372.296.717</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		573.419.945.744	543.605.507.108
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		543.605.507.108	318.036.811.317
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		29.814.438.636	225.568.695.791
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.790.480.297.837</b>	<b>5.640.068.876.203</b>



Trần Mỹ Yến  
Người lập



Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng

Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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	21.1	152.990.469.886	473.117.680.957
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	152.990.469.886	473.117.680.957
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(104.328.736.815)	(375.729.144.110)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		48.661.733.071	97.388.536.847
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	113.084.856.020	9.147.648.351
22	7. Chi phí tài chính	23	(82.377.801.411)	(55.726.716.170)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(79.274.979.539)	(55.726.716.170)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(8.634.921.805)	(3.191.787.405)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(51.210.463.797)	(28.506.157.680)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		19.523.402.078	19.111.523.943
31	11. Thu nhập khác	25	483.478.372	15.585.093.566
32	12. Chi phí khác		(546.832.061)	(390.688.332)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(63.353.689)	15.194.405.234
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.460.048.389	34.305.929.177
51	15. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hiện hành	27.1	10.354.390.247	(6.061.251.820)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		29.814.438.636	28.244.677.357




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 RIÊNG 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 (Trình bày lại)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>19.460.048.389</b>	<b>34.305.929.177</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định		9.177.913.270	1.103.657.293
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(113.132.128.747)	(9.147.648.351)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ)	23	81.354.024.556	55.726.716.170
<b>08</b>	<b>(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(3.140.142.532)</b>	<b>81.988.654.289</b>
09	Giảm các khoản phải thu		114.659.148.892	26.919.170.821
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		30.834.365.428	(127.079.588.633)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		830.658.135.911	(698.323.379.066)
12	Tăng chi phí trả trước		(71.415.528.067)	(58.485.241.323)
14	Tiền lãi vay đã trả		(88.608.335.360)	(28.022.637.327)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(54.990.377.032)	(73.078.841.640)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>757.997.267.240</b>	<b>(876.081.862.879)</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		(137.587.220.756)	(2.290.829.635)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		47.272.727	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(57.700.000.000)	(261.100.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		45.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(61.000.000.000)	(31.505.635.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	414.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.487.964.240	1.528.482.179
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(201.751.983.789)</b>	<b>120.632.017.544</b>





82


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 (Trình bày lại)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		187.230.383.740	1.714.319.420.436
34	Tiền trả nợ gốc vay		(719.446.370.368)	(674.937.946.957)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		<b>(532.215.986.628)</b>	<b>1.039.381.473.479</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		<b>24.029.296.823</b>	<b>283.931.628.144</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		<b>564.355.532.888</b>	<b>26.415.936.779</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	<b>4</b>	<b>588.384.829.711</b>	<b>310.347.564.923</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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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:

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

<i>STT</i>	<i>Tên Công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
10	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	54,95%	70%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Đầu tư Côn Khương	(**)	70%	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 Côn 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 Côn 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 kết, liên doanh như được trình bày tại Thuyết minh số 13.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2020.

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

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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



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

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

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

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

##### *Hàng tồn kho bất động sản*

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

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

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 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)

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.9 Các khoản đầu tư tài chính**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

118C  
 CÔNG  
 TY  
 VĂN  
 PHÚ  
 &  
 INVEST  
 HÀ  
 NỘI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

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

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

##### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

#### 3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 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 Phân chia lợi nhuận**

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

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông 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 hoặc bù đắp các tổn thất tài chính của Công ty trong tương lai.

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.13 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 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)

#### 3.14 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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



*Handwritten signature or mark.*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

#### 3.14 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

#### 3.15 Thông tin theo bộ phận

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

#### 3.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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.

#### 3.17 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ

Trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty đã trình bày báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo phương pháp trực tiếp. Trong năm 2020, Công ty đã chuyển đổi sang sử dụng phương pháp gián tiếp để trình bày báo cáo lưu chuyển tiền tệ trên báo cáo tài chính riêng do đây là phương pháp phổ biến trên thị trường nhằm cung cấp thông tin phù hợp hơn cho người đọc báo cáo tài chính. Theo đó, Công ty đã lập và trình bày lại báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của năm 2020.

B09a-DN  
 CÔNG  
 TY CỔ PHẦN  
 ĐẦU TƯ VĂN  
 PHÚ - INVEST  
 VIỆT NAM



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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	1.642.497.859	9.516.948.112
Tiền gửi ngân hàng	190.075.758.591	61.885.135.364
Các khoản tương đương tiền (*)	396.666.573.261	492.953.449.412
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>588.384.829.711</u></b>	<b><u>564.355.532.888</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 toàn bộ nghĩa vụ đối với người sở hữu trái phiếu do Công ty phát hành.

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

**5.1 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	633.997.597.212	798.670.284.162
- Khách hàng tổ chức số 1	117.880.857.300	398.829.058.000
- Phải thu khách hàng khác	516.116.739.912	399.841.226.162
Phải thu từ hoạt động khác	21.735.582.268	19.319.124.424
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>655.733.179.480</u></b>	<b><u>817.989.408.586</u></b>

Trong đó:

Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	8.290.258.647	7.004.509.301
Phải thu từ các bên khác	647.442.920.833	810.984.899.285
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Trả trước cho người bán	76.263.167.022	33.704.186.124
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	54.613.099.406	-
- Công ty TNHH Kiến trúc và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng HMP	5.305.637.000	7.457.170.625
- Các nhà cung cấp khác	16.344.430.616	26.247.015.499
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	14.912.772.689	30.007.229.018
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>91.175.939.711</u></b>	<b><u>63.711.415.142</u></b>





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải thu về cho vay các bên khác		
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị An Thịnh (i)	80.000.000.000	110.000.000.000
- Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (ii)	19.500.000.000	19.500.000.000
Phải thu về cho vay các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	<u>107.960.000.000</u>	<u>65.460.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>207.460.000.000</u></b>	<b><u>194.960.000.000</u></b>

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

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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
<b>Ngắn hạn</b>				
Lãi cho vay dự thu	27.177.925.418	-	20.052.089.802	-
Tạm ứng cho nhân viên	970.829.034	-	2.265.924.826	-
Phải thu ngắn hạn khác	8.970.925.076	-	4.504.034.144	-
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	<u>238.877.074.452</u>	<u>-</u>	<u>142.406.018.288</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>275.996.753.980</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>169.228.067.060</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Dài hạn</b>				
Đặt cọc hợp tác đầu tư (*)	32.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Ký quỹ thực hiện Dự án	10.509.398.900	-	10.509.398.900	-
Phải thu dài hạn khác	8.655.208.035	-	6.433.856.882	-
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	<u>120.388.805.000</u>	<u>-</u>	<u>98.888.805.000</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>171.553.411.935</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>147.832.060.782</u></b>	<b><u>-</u></b>

(\*) 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 Tiển, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. NỢ XẤU**

*Đơn vị tính: VND*

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Hội đồng Quản trị và 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.

**9. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	805.118.650.173	-	836.451.996.916
Nguyên liệu, vật liệu	228.685.452	-	87.280.705	-
Hàng hóa	357.576.568	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>805.704.912.193</b>	<b>-</b>	<b>836.539.277.621</b>	<b>-</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</u>	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</u>
Dự án The Terra An Hưng (i)	783.260.614.618	738.015.817.938
Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc cho thuê tại chung cư Luxury Tower	-	28.159.435.235
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	-	46.327.772.540
Các dự án khác	21.858.035.555	23.948.971.203
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>805.118.650.173</b>	<b>836.451.996.916</b>

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

Việc sử dụng hàng tồn kho làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	580.180.516.407	5.469.853.015	13.597.746.480	3.006.907.203	9.038.686.530	611.293.709.635
- Mua trong kỳ	-	-	-	258.000.000	-	258.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(489.990.908)	-	-	(489.990.908)
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	580.180.516.407	5.469.853.015	13.107.755.572	3.264.907.203	9.038.686.530	611.061.718.727
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	593.313.333	752.837.567	-	1.346.150.900
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.054.873.666	123.931.818	6.387.502.485	1.389.868.347	120.763.679	9.076.939.995
- Khấu hao trong kỳ	6.329.241.997	389.982.484	1.042.870.188	404.344.938	714.275.088	8.880.714.695
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(489.990.908)	-	-	(489.990.908)
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	7.384.115.663	513.914.302	6.940.381.765	1.794.213.285	835.038.767	17.467.663.782
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	579.125.642.741	5.345.921.197	7.210.243.995	1.617.038.856	8.917.922.851	602.216.769.640
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	572.796.400.744	4.955.938.713	6.167.373.807	1.470.693.918	8.203.647.763	593.594.054.945

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 19.

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

**11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 3,8 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 15,3 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.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	30.685.783.419	25.462.585.339
Dự án Hoàn Bò – tỉnh Quảng Ninh	16.180.445.232	15.246.924.029
Dự án Côn Khương - thành phố Cần Thơ	7.295.143.026	2.132.748.961
Các dự án khác	22.942.490.248	13.285.608.359
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>77.103.861.925</u></b>	<b><u>56.127.866.688</u></b>

// V / CH  
 VS  
 VI  
 CH





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**13.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)**

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

Việc sử dụng một số khoản đầu tư vào công ty con làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 29.

**13.2 Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết**

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
			Tỷ lệ vốn năm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn năm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, phường 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 tư 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 Ngõ Quyền, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	(**)	40,00	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

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

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	(*)	278.006.400.000	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	163.786.400.000	(*)	163.786.400.000	(*)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(*)	33.777.503.175	(*)
Công ty TNHH BT Hà Đông	50.902.886.097	(*)	50.902.886.097	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	2.160.000.000	(*)	2.160.000.000	(*)
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	-	(**)	-	(**)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>528.633.189.272</b>		<b>528.633.189.272</b>	

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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 The Terra An Hưng	102.471.056.082	1.664.123.977
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	524.390.170	736.589.820
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	865.221.925	1.574.563.667
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>113.468.162.781</b>	<b>3.975.277.464</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	134.065.118.167	146.594.688.467
Chi phí bán hàng dự án The Terra An Hưng	-	52.620.619.239
Chi phí trả trước tiền thuê mặt bằng Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	51.975.267.490	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	1.121.502.574	1.742.068.792
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.542.202.224	9.205.824.083
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>220.214.710.796</b>	<b>248.684.573.442</b>

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

**15.1 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 người bán	86.618.902.621	171.852.732.936
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hà Quỳnh	19.963.548.800	40.030.097.600
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hòa Lâm	11.117.993.525	33.708.424.709
- Các nhà cung cấp khác	55.537.360.296	98.114.210.627
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	26.336.291.374	12.120.842.433
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.955.193.995</b>	<b>183.973.575.369</b>

**15.2 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 khác trả tiền trước	1.013.147.163	1.115.189.284
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>964.452.607.933</b>	<b>610.736.838.580</b>



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

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

*Đơn vị tính: VND*

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	13.012.551.214	-	13.012.551.214
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	58.284.518.891	9.607.494.604	(65.344.767.279)	2.547.246.216
Thuế thu nhập cá nhân	948.403.676	5.023.056.126	(5.467.815.975)	503.643.827
Các loại thuế khác	-	358.993.075	(198.387.369)	160.605.706
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.232.922.567</b>	<b>28.002.095.019</b>	<b>(71.010.970.623)</b>	<b>16.224.046.963</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.

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN 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	220.309.156.289
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
Chi phí lãi vay phải trả	24.505.772.503	33.839.128.324
Chi phí phải trả khác	4.728.657.191	3.177.761.206
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>274.003.222.291</b>	<b>460.709.419.135</b>

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

**18. PHẢI TRẢ 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>		
Phải trả phí mua lại trái phiếu trước hạn	5.400.000.000	5.400.000.000
Đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	3.830.000.000	2.800.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	5.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.355.584.744	27.687.688.874
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.702.300.021	21.206.684.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.287.884.765</b>	<b>57.094.373.510</b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương (i)	625.000.000.000	-
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	109.214.022.300	109.214.022.300
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.297.290.000	1.297.290.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>735.511.312.300</b>	<b>110.511.312.300</b>

- (i) 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.
- (ii) Các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án "Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức" theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao và Dự án "Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp quốc lộ 1 – đoạn Hà Nội – Bắc Giang" theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao. Theo các hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty thay mặt các bên góp vốn thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan tới việc thực hiện dự án và cam kết chia lãi cho các đối tác theo tỷ lệ góp vốn.

18/06/2020  
 CÔNG TY TNHH  
 ĐẦU TƯ VĂN PHÚ  
 INVESTMENT  
 HÀ NỘI



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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 ngân hàng (Thuyết minh 19.1)	464.775.571.673	464.775.571.673	180.230.383.740	(286.346.370.368)	358.659.585.045	358.659.585.045
Vay đối tượng khác (Thuyết minh 19.3)	183.500.000.000	183.500.000.000	7.000.000.000	(183.100.000.000)	7.400.000.000	7.400.000.000
Trái phiếu đến kỳ hạn thanh toán (Thuyết minh 19.4)	398.381.028.463	398.381.028.463	200.000.000.000	314.289.277	598.695.317.740	598.695.317.740
	<b>1.046.656.600.136</b>	<b>1.046.656.600.136</b>	<b>387.230.383.740</b>	<b>(469.132.081.091)</b>	<b>964.754.902.785</b>	<b>964.754.902.785</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.2)	216.717.589.179	216.717.589.179	-	-	216.717.589.179	216.717.589.179
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh 19.4)	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>914.390.543.478</b>	<b>914.390.543.478</b>	<b>1.801.860.577</b>	<b>(450.000.000.000)</b>	<b>466.192.404.055</b>	<b>466.192.404.055</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.961.047.143.614</b>	<b>1.961.047.143.614</b>	<b>389.032.244.317</b>	<b>(919.132.081.091)</b>	<b>1.430.947.306.840</b>	<b>1.430.947.306.840</b>

8

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VAY (tiếp theo)**

**19.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn**

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
	Kỳ hạn trả gốc và lãi (VND)			
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 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.	(ii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>358.659.585.045</u></b>			

- (i) Thế chấp bằng một số tài sản gắn liền với đất tại Khu dịch vụ thương mại tầng 5-CT9, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba; tài sản gắn liền với đất tại Sàn thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba; quyền sở hữu 17.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
- (ii) Thế chấp bằng 2.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty và toàn bộ quyền lợi phát sinh từ số lượng cổ phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VAY (tiếp theo)**

**19.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Lãi suất/năm	Đơn vị tính: VND	Hình thức đảm bảo
	Kỳ hạn trả gốc và lãi (VND)				
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội	216.717.589.179	Gốc được thanh toán theo quy định tại từng kế ước nhận nợ từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 3 năm 2032. Thời gian ân hạn gốc kéo dài tới tháng 3 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là 9,0%/năm - 9,8%/năm.		(iii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>216.717.589.179</b>				

(iii) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ BT11-02, Khu đô thị mới An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của 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 khoản thu Tòa 2 Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây và toàn bộ tài sản là động sản hình thành trong tương lai từ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây thuộc sở hữu của Công ty.

**19.3 Các khoản vay đối tượng khác**

Khoản vay ngắn hạn từ đối tượng khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 gồm khoản vay theo hình thức tín chấp với lãi suất 9,3%/năm, và có gốc và lãi vay đáo hạn tháng 12 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VAY** (tiếp theo)

**19.4 Trái phiếu phát hành**

Bên tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	199.759.441.596	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 7 năm 2020. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	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	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 3 năm 2021. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	9,5%/năm – 9,7%/năm	10.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	199.718.194.254	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 10 năm 2020. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	9,5%/năm	10.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	249.474.814.876	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2021. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	9,95%/năm - 10,1%/năm	(iv)
<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

(iv) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền tài sản phát sinh, một phần tài sản hình thành trong tương lai, quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng mua bán căn hộ cao tầng và nhà ở thấp tầng thuộc dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại Ô đất 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 RIÊNG 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<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	597.016.811.317	2.219.783.600.926
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	28.244.677.357	28.244.677.357
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>625.261.488.674</u>	<u>2.248.028.278.283</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	543.605.507.108	2.166.372.296.717
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	29.814.438.636	29.814.438.636
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>1.600.000.000.000</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>573.419.945.744</u>	<u>2.196.186.735.353</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 riêng giữa niên độ này, Công ty đang chưa hoàn thành các thủ tục để phát hành cổ phần để chi trả cổ tức.

**20.2 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	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của 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><u>1.600.000.000.000</u></b>	<b><u>1.600.000.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.600.000.000.000</u></b>	<b><u>1.600.000.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

R

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**20.3 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 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>	-	-

**20.4 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).

**21. DOANH THU**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>152.990.469.886</b>	<b>473.117.680.957</b>
Trong đó:		
Doanh thu bán bất động sản	120.385.997.453	470.506.144.794
Doanh thu cung cấp dịch vụ	32.604.472.433	2.611.536.163
<b>Giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>152.990.469.886</b>	<b>473.117.680.957</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	146.736.132.007	471.262.876.411
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	6.254.337.879	1.854.804.546

- OK  
 T.Y  
 + VOI  
 AN  
 INH  
 31  
 T.P





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. DOANH THU** (tiếp theo)

**21.2 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>
Lợi nhuận được chia từ công ty con (i)	92.000.000.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.084.856.020	9.147.648.351
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>113.084.856.020</b>	<b>9.147.648.351</b>
(i) Theo Quyết định số 159-1/QĐ – VPI ngày 26 tháng 6 năm 2020, Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ đã phân chia một phần lợi nhuận sau thuế lũy kế đến hết năm 2019 cho Công ty với số tiền là 92 tỷ VND.		

**22. 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	75.312.337.217	374.228.040.734
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	29.016.399.598	1.501.103.376
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>104.328.736.815</b>	<b>375.729.144.110</b>

**23. 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	79.274.979.539	55.726.716.170
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.079.045.017	-
Chi phí tài chính khác	1.023.776.855	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.377.801.411</b>	<b>55.726.716.170</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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 bất động sản	5.247.865.582	3.191.787.405
Chi phí bằng tiền khác	3.387.056.223	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.634.921.805</b>	<b>3.191.787.405</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí đồ dùng văn phòng	13.702.037.412	4.100.532.847
Chi phí nhân viên quản lý	16.104.464.477	11.590.730.246
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.439.907.462	1.103.657.293
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.965.045.538	7.624.541.930
Chi phí bằng tiền khác	2.999.008.908	4.086.695.364
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.210.463.797</b>	<b>28.506.157.680</b>

**25. 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	436.205.645	15.519.169.736
Các khoản khác	47.272.727	65.923.830
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>483.478.372</b>	<b>15.585.093.566</b>

**26. 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	90.664.339.583	178.083.829.927
Chi phí nhân công	16.104.464.477	11.590.730.246
Chi phí khấu hao	9.177.913.270	1.103.657.293
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.646.781.055	12.317.432.711
Chi phí khác	19.932.626.398	8.187.228.211
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>179.526.124.783</b>	<b>211.282.878.388</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**27.1 Thu nhập/(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	-	6.061.251.820
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP	(10.354.390.247)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(10.354.390.247)</b>	<b>6.061.251.820</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>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>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	19.460.048.389	34.305.929.177
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	3.892.009.678	6.861.185.835
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với chi phí lãi vay chưa được khấu trừ khi tính thuế	6.424.538.372	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	7.999.660.120	-
Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN	(18.400.000.000)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trong năm trước theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP	(10.354.390.247)	-
Chi phí không được trừ khác	176.755.298	131.346.553
Các khoản điều chỉnh giảm khác	(92.963.468)	(931.280.568)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>(10.354.390.247)</b>	<b>6.061.251.820</b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**27.3 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 39,9 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Đây là lỗ tính thuế ước tính của Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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.

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty 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 TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	Công ty con	Cho vay	57.500.000.000	261.100.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	15.000.000.000	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.562.061.212	210.804.900
		Lãi cho vay	4.471.056.164	490.959.452
		Lợi nhuận được chia	92.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	355.578.182	280.914.450
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.347.611.213	373.009.130
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	261.791.818	414.376.505
		Mua dịch vụ	78.662.774.499	5.032.625.109
		Góp vốn	-	6.250.000.000
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	261.791.818	211.099.362
		Mua dịch vụ	4.427.621.167	2.838.971.044
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	205.503.637	160.958.368
		Góp vốn	20.500.000.000	7.500.000.000
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	1.645.589.973
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên	Công ty con	Góp vốn	40.500.000.000	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết	Góp vốn	-	17.755.635.000
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn theo huy động để thực hiện đầu tư	21.500.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

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

Số dư các khoản phải thu, cho vay, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2020 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Ngoại trừ các khoản cho vay bên liên quan, các số dư phải thu và phải trả không có lãi suất. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>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 5.1)</i></b>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2.816.466.334	102.186.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2.403.567.334	175.708.000
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.810.914.237	1.522.943.237
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	377.554.000	2.229.842.322
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Land	Cùng thành viên Ban Tổng Giám đốc	Cung cấp dịch vụ	-	2.236.892.000
Bên liên quan khác			881.756.742	736.937.742
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>8.290.258.647</b>	<b>7.004.509.301</b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)</i></b>				
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	14.912.772.689	29.631.243.018
Bên liên quan khác			-	375.986.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>14.912.772.689</b>	<b>30.007.229.018</b>
<b><i>Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 6)</i></b>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	Công ty con	Phải thu về cho vay (i)	107.960.000.000	65.460.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>107.960.000.000</b>	<b>65.460.000.000</b>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</i></b>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	Công ty con	Đặt cọc để góp vốn hợp tác đầu tư thực hiện dự án (ii)	140.000.000.000	140.000.000.000
		Phải thu lợi nhuận được chia	92.000.000.000	-
		Phải thu lãi cho vay	6.877.074.452	2.406.018.288
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>238.877.074.452</b>	<b>142.406.018.288</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)*

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

- (i) Khoản cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ vay với thời hạn cho vay đến 27 tháng 6 năm 2020, lãi suất 9,75%/năm. Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ đã thanh toán trong tháng 7 năm 2020.
- (ii) Khoản phải thu do đặt cọc thực hiện Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ theo hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư số 3112/2016/HĐHTĐT/VPGV-VPU ngày 31 tháng 12 năm 2016 ký giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ.

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 7)</b>				
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con	Vốn góp theo huy động để thực hiện đầu tư (iii)	84.808.420.000	63.308.420.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư (iv)	35.580.385.000	35.580.385.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>120.388.805.000</b>	<b>98.888.805.000</b>

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

- (iv) Khoản phải thu do đặt cọc theo Thỏa thuận liên danh số 06A/2016/TTLĐ giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2.

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)</b>				
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	Công ty con	Nhận cung cấp dịch vụ	12.074.404.394	5.466.253.749
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	Cùng thành viên Ban Tổng Giám đốc	Nhận cung cấp dịch vụ	5.695.599.900	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận cung cấp dịch vụ	5.449.350.680	3.269.350.928
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con	Nhận cung cấp dịch vụ	3.116.936.400	3.385.237.756
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>26.336.291.374</b>	<b>12.120.842.433</b>

**Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)**

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
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
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>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan* (tiếp theo)

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

<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 trả dài hạn khác (Thuyết minh số 18)</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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.297.290.000</b>	<b>1.297.290.000</b>

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

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

<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>

**29. CÁC CAM KẾT**

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai 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 1.353 tỷ VND.

***Cam kết thuê hoạt động***

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 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>596.451.461.213</b>	<b>604.198.903.613</b>

11  
 CÔNG  
 TY  
 CỔ  
 PHẦN  
 ĐẦU  
 TƯ  
 VĂN  
 PHÚ  
 -  
 INVEST  
 (Hàng  
 Việt  
 Nam)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 CAM KẾT (tiếp theo)**

***Cam kết về đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay***

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dưới 1 năm	3.011.707.584	3.011.707.584
Từ 1 - 5 năm	4.517.561.376	7.529.268.960
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.529.268.960</b>	<b>10.540.976.544</b>

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

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại dự án bất động sản của Công ty và một số ngân hàng cho các khách hàng mua căn hộ này vay, để thanh toán giá trị theo hợp đồng mua bất động sản. Theo 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.

**30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ 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.





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

**30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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 riêng giữa niên độ của Công ty.



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

