

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VĂN PHÚ – INVEST

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

— 000 —

Số: 29...../2021/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDK TP HCM**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

**Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest**

Mã chứng khoán: VPI

Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024.62583535

Fax: 024.62583636

Người thực hiện công bố thông tin: **Đỗ Thị Thanh Phương**

Địa chỉ: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024.62583535

Fax: 024.62583636

Loại thông tin công bố:

24 giờ       Bất thường       Theo yêu cầu       Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Công bố thông tin Báo cáo tài chính (riêng và hợp nhất) Quý IV năm 2020 và văn bản giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest.

Thông tin này đã được công bố tại Mục Báo cáo tài chính trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29/01/2021 tại đường dẫn: <http://vanphu.vn/quan-he-co-dong>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT;

**Người được ủy quyền công bố thông tin**

**Kế toán trưởng**



**Đỗ Thị Thanh Phương**

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2020
- Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2020
- Văn bản giải trình BCTC Quý IV năm 2020

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## MỤC LỤC

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") là 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 20 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 11 năm 2020.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc	
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2020
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Minh Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 5 năm 2020

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

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

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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



Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 1 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.582.487.815.245</b>	<b>6.158.879.451.810</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.030.551.891.906</b>	<b>650.500.398.617</b>
111	1. Tiền		541.021.395.850	93.546.949.205
112	2. Các khoản tương đương tiền		489.530.496.056	556.953.449.412
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>4.000.000.000</b>	<b>15.334.932.573</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	4.000.000.000	15.334.932.573
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.553.084.558.838</b>	<b>3.391.545.219.583</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.062.451.435.019	2.227.450.490.812
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	335.003.130.917	109.988.516.085
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	593.772.328.767	587.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	572.465.168.392	522.408.316.943
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(10.607.504.257)	(55.802.104.257)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>1.785.069.207.984</b>	<b>2.077.233.262.413</b>
141	1. Hàng tồn kho	10	1.785.069.207.984	2.077.233.262.413
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>209.782.156.517</b>	<b>24.265.638.624</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	198.316.078.414	4.195.154.376
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		11.216.491.094	18.200.346.127
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		249.587.009	1.870.138.121
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.074.388.091.387</b>	<b>2.813.465.653.835</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.881.071.202.011</b>	<b>1.133.671.788.850</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.881.071.202.011	1.133.671.788.850
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>592.298.369.920</b>	<b>616.432.324.941</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	587.477.023.131	611.016.581.001
222	- Nguyên giá		615.759.235.997	623.597.122.676
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(28.282.212.866)	(12.580.541.675)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.821.346.789	5.415.743.940
228	- Nguyên giá		5.505.499.491	5.505.499.491
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(684.152.702)	(89.755.551)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>416.520.713.954</b>	<b>245.855.941.000</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.1	89.566.122.396	64.437.368.179
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.2	326.954.591.558	181.418.572.821
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>982.339.140.539</b>	<b>558.571.736.513</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	14.1	965.139.140.539	558.571.736.513
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	17.000.000.000	-
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		200.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>202.158.664.963</b>	<b>258.933.862.531</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	199.997.009.244	255.667.209.789
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		2.161.655.719	932.679.620
269	3. Lợi thế thương mại		-	2.333.973.122
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.656.875.906.632</b>	<b>8.972.345.105.645</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.692.855.451.466</b>	<b>6.281.177.275.026</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.045.612.040.605</b>	<b>3.501.093.640.894</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	276.837.304.111	340.523.306.020
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	1.713.379.477.818	647.325.183.976
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	149.801.916.450	128.967.914.352
314	4. Phải trả người lao động		11.281.039.499	12.900.171.768
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	397.851.794.863	464.839.993.097
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.419.620.188	831.625.709
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	181.710.535.320	185.324.603.373
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	1.272.254.668.888	1.695.358.189.698
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	1.941.159.692
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.075.683.468	23.081.493.209
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.647.243.410.861</b>	<b>2.780.083.634.132</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	879.045.156.232	210.736.074.084
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	1.764.608.029.283	2.566.577.212.271
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		3.590.225.346	2.770.347.777
<b>400</b>	<b>B. NGUỒN VỐN</b>		<b>2.964.020.455.166</b>	<b>2.691.167.830.619</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>2.964.020.455.166</b>	<b>2.691.167.830.619</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.999.999.000.000	1.600.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.999.999.000.000	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		742.338.215.730	851.463.063.516
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		434.444.063.516	345.187.654.292
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		307.894.152.214	506.275.409.224
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		198.916.449.827	216.937.977.494
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.656.875.906.632</b>	<b>8.972.345.105.645</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 29 tháng 1 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>22.1</b>	<b>1.239.080.302.227</b>	<b>2.398.250.291.881</b>	<b>2.170.814.160.378</b>	<b>3.239.161.150.882</b>
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	63.361.876.099	6.216.267.292	181.896.077.413
<b>10</b>	<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>1.239.080.302.227</b>	<b>2.334.888.415.782</b>	<b>2.164.597.893.086</b>	<b>3.057.265.073.469</b>
<b>11</b>	<b>4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ</b>	<b>23</b>	<b>888.271.820.186</b>	<b>1.665.528.570.014</b>	<b>1.464.072.527.812</b>	<b>2.224.106.078.529</b>
<b>20</b>	<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>350.808.482.041</b>	<b>669.359.845.768</b>	<b>700.525.365.274</b>	<b>833.158.994.940</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	42.003.809.102	33.244.864.308	106.158.076.783	60.644.308.875
22	7. Chi phí tài chính	24	62.890.615.794	69.808.860.035	219.102.321.811	153.781.527.414
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>59.961.983.999</i>	<i>69.808.860.035</i>	<i>202.340.916.370</i>	<i>144.653.328.081</i>
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(488.003.908)	3.796.089.833	7.175.117.135	16.157.722.149
25	9. Chi phí bán hàng	25	56.729.479.953	22.160.486.811	80.097.643.956	29.551.844.411
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23.807.205.612	18.859.297.764	121.712.747.567	92.867.856.064
<b>30</b>	<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>248.896.985.876</b>	<b>595.572.155.299</b>	<b>392.945.845.858</b>	<b>633.759.798.075</b>
31	12. Thu nhập khác	26	2.837.529.679	3.663.650.832	4.549.214.108	21.943.168.628
32	13. Chi phí khác	27	660.401.666	726.081.640	5.598.809.088	5.649.657.754
<b>40</b>	<b>14. Lợi nhuận khác</b>		<b>2.177.128.013</b>	<b>2.937.569.192</b>	<b>(1.049.594.980)</b>	<b>16.293.510.874</b>
<b>50</b>	<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>251.074.113.889</b>	<b>598.509.724.491</b>	<b>391.896.250.878</b>	<b>650.053.308.949</b>
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	34.557.910.127	117.691.884.273	81.023.310.424	140.112.679.122
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	28	1.085.776.657	(175.852.620)	(1.228.976.098)	(944.773.344)
<b>60</b>	<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>215.430.427.105</b>	<b>480.993.692.838</b>	<b>312.101.916.552</b>	<b>510.885.403.171</b>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ		216.023.332.827	473.160.350.891	307.894.152.214	506.343.401.394
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(592.905.722)	7.833.341.947	4.207.764.338	4.542.001.777
<b>71</b>	<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		<b>1.915</b>	<b>3.193</b>	<b>1.915</b>	<b>3.193</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 29 tháng 1 năm 2021



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

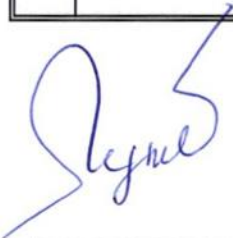
Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>391.896.250.878</b>	<b>650.053.308.949</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
02	Khấu hao tài sản cố định		22.289.233.809	12.511.091.496
03	Các khoản dự phòng		(1.121.282.123)	4.711.507.469
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(107.965.599.369)	(75.677.799.608)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ)		202.340.916.370	144.653.328.081
08	<b>3. Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>507.439.519.565</b>	<b>736.251.436.387</b>
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		287.723.189.057	(1.159.989.484.722)
10	Giảm hàng tồn kho		267.035.300.212	269.105.556.648
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải nộp)		1.636.477.988.407	(128.578.369.499)
12	(Tăng) chi phí trả trước		(138.450.723.493)	(248.061.443.284)
14	Tiền lãi vay đã trả		(205.344.001.190)	(121.792.883.016)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(142.448.117.259)	(107.823.967.804)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(25.809.741)	-
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>2.212.407.345.558</b>	<b>(760.889.155.290)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(211.713.700.674)	(612.715.830.068)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		4.740.006.852	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(169.432.328.767)	(491.200.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		174.294.932.573	232.148.217.427
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(423.567.404.026)	(28.969.949.156)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	414.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		18.395.345.571	21.246.780.897
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(607.283.148.471)</b>	<b>(465.490.780.900)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

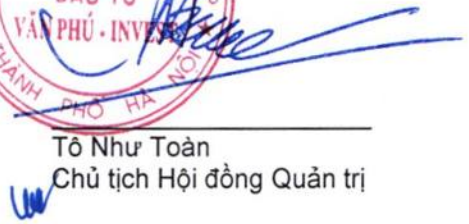
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		1.701.651.085.094	4.022.166.080.511
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.926.723.788.892)	(1.984.642.449.256)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(256.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(1.225.072.703.798)	1.781.523.631.255
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		380.051.493.289	555.143.695.065
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		650.500.398.617	95.356.703.552
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		1.030.551.891.906	650.500.398.617



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 29 tháng 1 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 20 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 11 năm 2020.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 216 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 237).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 11 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 11 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, 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, 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, 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, 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, TP. 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, 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 Dịch vụ Du lịch Lâm Viên	100%	100%	Lô 7 Khu đô thị An Cựu City, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
9	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	54,95%	70%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú – Phạm Hùng	(**)	65%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Kinh doanh và quản lý khách sạn Lilas	(**)	60%	Số 177 phố Trung Kính, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

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

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty còn cam kết góp vốn vào các công ty con này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

*Hàng tồn kho bất động sản*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

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

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

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

#### 3.11 *Các khoản đầu tư tài chính*

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

*Đầu tư vào liên doanh*

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Chi phí đi vay**

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

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

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

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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

*Dự phòng chi phí bảo hành*

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*Quý khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.17 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

#### 3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

#### 3.19 Thông tin theo bộ phận

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

#### 3.20 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tiền mặt	57.587.012.050	21.059.742.363
Tiền gửi ngân hàng	483.434.383.800	72.487.206.842
Các khoản tương đương tiền (*)	489.530.496.056	556.953.449.412
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.030.551.891.906</b>	<b>650.500.398.617</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 2,4%/năm đến 3,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 3,5%/năm đến 3,8%/năm).

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	626.450.671.842	1.840.478.432.284
- Khách hàng tổ chức số 1	60.333.690.000	398.829.058.000
- Khách hàng tổ chức số 2	90.650.800.000	234.590.600.000
- Các khách hàng khác	475.466.181.842	1.207.058.774.284
Phải thu UBND Thành phố Hồ Chí Minh tại dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức	372.195.877.627	372.195.877.627
Các khoản phải thu từ hoạt động khác	63.804.885.550	14.776.180.901
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.062.451.435.019</b>	<b>2.227.450.490.812</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.013.577.742	2.335.606.000
- Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác	1.061.437.857.277	2.225.213.598.812

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước cho người bán ngắn hạn	335.003.130.917	109.400.991.085
Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	36.286.526.834	-
Công ty Cổ phần Hawee cơ điện	14.398.953.063	13.101.859.357
Công ty Cổ phần AKA Việt Nam	28.730.626.164	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	74.955.420.500	40.331.462.450
Công ty TNHH Kiến trúc và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng HMP	3.040.334.000	7.457.171.425
Công ty Cổ phần thương mại thiết kế kỹ thuật Cơ và Điện	18.685.276.040	-
Công ty Cổ phần FATU - GROUP	20.317.217.933	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	138.588.776.383	48.510.497.853
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	587.525.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>335.003.130.917</b>	<b>109.988.516.085</b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị An Thịnh (i)	47.772.328.767	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (ii)	19.500.000.000	19.500.000.000
Công ty TNHH REQ (iii)	458.000.000.000	458.000.000.000
Ông Nguyễn Đăng Sơn	68.500.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>593.772.328.767</b>	<b>587.500.000.000</b>

(i) Các khoản cho vay này sẽ đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, hưởng lãi suất từ 10,5%/năm-11%/năm.

(ii) Khoản cho vay này sẽ đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, hưởng lãi suất 12%/năm.

(iii) Khoản cho vay này có thời hạn 1 năm, được hưởng lãi suất cố định 10%/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Lãi cho vay dự thu	105.902.256.287	47.784.966.334
Tạm ứng để phục vụ phát triển dự án	305.903.080.267	344.061.343.557
Khoản tạm ứng cá nhân mua cổ phần	50.000.000.000	50.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên khác	58.768.671.760	43.523.673.006
Đặt cọc hợp tác đầu tư (i)	32.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sông Đà Nha Trang	-	20.000.000.000
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	275.955.420	269.100.000
Phải thu khác	19.615.204.658	16.769.234.046
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>572.465.168.392</b>	<b>522.408.316.943</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ứng vốn bồi thường và giải phóng mặt bằng (ii)	1.168.098.445.123	1.078.465.610.287
Đặt cọc hợp tác đầu tư (iii)	660.000.000.000	32.000.000.000
Ký cược, ký quỹ dài hạn	45.029.591.900	10.509.398.900
Phải thu khác	7.943.164.988	12.696.779.663
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.881.071.202.011</b>	<b>1.133.671.788.850</b>

(i) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Nhật Quân Anh nhằm mục đích hợp tác đầu tư thực hiện dự án xây dựng lại khu tập thể số 3A Quang Trung, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Giá trị khoản đặt cọc là 32 tỷ đồng.

(ii) Khoản ứng vốn đền bù giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao.

(ii) Bao gồm:

- Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ DLH Lan Hạ nhằm mục đích đầu tư thực hiện Dự án xây dựng và kinh doanh tòa nhà hỗn hợp văn phòng – thương mại – dịch vụ tại 33 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Giá trị khoản đặt cọc là 230 tỷ đồng.
- Khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Xây dựng Ba Đình – ICT nhằm mục đích đảm bảo thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với Thửa đất có diện tích 583,3 m<sup>2</sup> và công trình nhà 10 tầng, 1 tum thang, 1 tầng hầm có tổng diện tích xây dựng 4.184 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 416497 cấp ngày 19/07/2016, thay đổi ngày 22/11/2019, tại số 19 phố Lê Thanh Nghị, phường Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Giá trị khoản đặt cọc là 200 tỷ đồng.
- Khoản hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn nhằm mục đích đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa tại xã Quảng Hùng và xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Giá trị khoản hợp tác đầu tư là 230 tỷ đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**9. NỢ XẤU**

Đơn vị tính: VND

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

(\*) Các giá trị này được trình bày trên cơ sở thuần tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**10. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu vật liệu	50.627.642	-	251.544.134	-
Công cụ, dụng cụ	656.956.065	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.711.789.678.971	-	2.076.492.087.833	-
Thành phẩm	72.278.646.966	-	-	-
Hàng hóa	293.298.340	-	489.630.446	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.785.069.207.984</b>	<b>-</b>	<b>2.077.233.262.413</b>	<b>-</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (i)	411.930.377.698	1.006.702.997.754
Dự án The Terra An Hưng (ii)	1.207.808.993.533	737.056.938.460
Dự án The Terra Hào Nam	-	205.967.306.693
Dự án Đền thờ các Vua Hùng	34.917.865.547	-
Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc để cho thuê tại chung cư Luxury Tower	-	28.159.435.235
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	-	46.327.772.540
Các dự án khác	57.132.442.193	52.277.637.151
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.711.789.678.971</b>	<b>2.076.492.087.833</b>

(i) Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ) là dự án xây dựng tổ hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ, căn hộ ở, nhà trẻ, nhà sinh hoạt cộng đồng và nhà ở thấp tầng do Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ làm chủ đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

- (ii) Dự án The Terra An Hưng là tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại ô đất TTDV01 thuộc khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest làm chủ đầu tư.

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

**11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 25,7 tỷ VND (số phát sinh cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 khoảng 58,2 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

**12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

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

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

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

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	54.191.050.779	25.586.688.770
Dự án Grandeur Palace - Mỹ Đình (tên cũ Tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex)	59.530.196.581	59.337.888.399
Dự án Hoàn Kiếm - Quảng Ninh	15.739.898.981	12.686.346.667
Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	134.076.022.948	41.839.652.437
Các dự án khác	63.417.422.269	41.967.996.548
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>326.954.591.558</b>	<b>181.418.572.821</b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải,	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng
<b>Nguyên giá</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	584.304.033.554	5.860.793.936	20.696.840.081	3.155.174.360	9.580.280.745	623.597.122.676
Mua sắm trong năm	-	-	-	258.000.000	-	258.000.000
Tăng khác	219.062.518	84.250.000	-	-	-	303.312.518
Thanh lý	(4.342.579.665)	(475.190.921)	(3.304.458.611)	(34.000.000)	(242.970.000)	(8.399.199.197)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	580.180.516.407	5.469.853.015	17.392.381.470	3.379.174.360	9.337.310.745	615.759.235.997
<b>Hao mòn lũy kế</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.361.314.787	485.965.932	8.983.693.678	1.483.570.220	265.997.058	12.580.541.675
Khấu hao trong kỳ	13.133.979.354	807.630.688	3.063.806.417	807.807.252	1.545.031.938	19.358.255.649
Tăng khác	2.607.887	-	-	-	-	2.607.887
Thanh lý	(784.544.370)	(389.699.833)	(2.369.958.150)	(34.000.000)	(80.989.992)	(3.659.192.345)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	13.713.357.658	903.896.787	9.677.541.945	2.257.377.472	1.730.039.004	28.282.212.866
<b>Giá trị còn lại</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	582.942.718.767	5.374.828.004	11.713.146.403	1.671.604.140	9.314.283.687	611.016.581.001
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	566.467.158.749	4.565.956.228	7.714.839.525	1.121.796.888	7.607.271.741	587.477.023.131

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**14.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT**

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

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Địa chỉ</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
			<i>Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, xã Phú Chấn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, đường Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	50,24	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, đấu giá bất động sản	36,00	36,00	43,90	36,00
Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương	Số 9C, Đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Số 285 Nguyễn Du, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	-	-
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1, Khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 Ngô Quyền, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	-	40,00	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang</i>	<i>Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm</i>	<i>Công ty TNHH BT Hà Đông</i>	<i>Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt</i>	<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Giá trị đầu tư:</b>								
Đầu kỳ	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	50.902.886.097	-	-	2.160.000.000	528.633.189.272
Góp vốn đầu tư	-	-	-	1.500.000.000	367.500.000.000	27.440.000.000	-	396.440.000.000
Cuối kỳ	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	52.402.886.097	367.500.000.000	27.440.000.000	2.160.000.000	925.073.189.272
<b>Phần chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:</b>								
Đầu kỳ	191.559.172	37.475.148.268	(5.568.160.199)	-	-	-	(2.160.000.000)	29.938.547.241
Phần lãi/(lỗ) trong năm	(1.286.264.872)	7.407.490.509	1.059.088.695	-	2.952.286.891	(5.197.197)	-	10.127.404.026
Cuối kỳ	(1.094.705.700)	44.882.638.777	(4.509.071.504)	-	2.952.286.891	(5.197.197)	(2.160.000.000)	40.065.951.267
<b>Giá trị còn lại</b>								
Đầu kỳ	278.197.959.172	201.261.548.268	28.209.342.976	50.902.886.097	-	-	-	558.571.736.513
Cuối kỳ	276.911.694.300	208.669.038.777	29.268.431.671	52.402.886.097	370.452.286.891	27.434.802.803	-	965.139.140.539

**14.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

Theo Nghị quyết số 1008/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 8 năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty TNHH An Biên Golf and Resort với vốn điều lệ là 170 tỷ VND, có địa chỉ tại số 25B, phố Hải Hà, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Công ty đã cam kết và góp đủ 10% trên tổng vốn điều lệ của công ty mới thành lập. Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp và tỷ lệ biểu quyết của Công ty là 10%. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	173.317.210.416	1.664.123.977
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	224.165.178	896.466.732
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	21.286.492.739	-
Khác	3.488.210.081	1.634.563.667
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>198.316.078.414</b>	<b>4.195.154.376</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa văn phòng	19.643.376.209	27.825.603.835
Chi phí trả trước tiền mặt bằng Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	50.388.913.738	10.695.769.026
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	-	52.090.478.225
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.012.741.464	4.834.064.323
Công cụ, dụng cụ phục vụ khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	120.914.152.380	146.594.688.467
Khác	7.037.825.453	13.626.605.913
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>199.997.009.244</b>	<b>255.667.209.789</b>

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

**16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải trả người bán	270.743.541.687	334.743.062.018
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoà Lâm	2.734.416.111	33.708.424.709
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Phúc	12.452.877.131	44.346.733.525
Công ty Cổ phần Xây dựng COTECCONS	14.570.181.897	37.134.023.131
Công ty Cổ phần xây dựng số 9	4.609.789.724	149.613.701
Công ty Cổ phần EUROWINDOW	7.347.058.706	7.347.058.706
Công ty Cổ phần Hawee cơ điện	31.880.803.661	-
Công ty Cổ phần BM Windows	19.534.060.751	-
Khác	177.614.353.706	212.057.208.246
Phải trả người bán là các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	6.093.762.424	5.780.244.002
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>276.837.304.111</b>	<b>340.523.306.020</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Khách hàng mua nhà Dự án The Terra An Hưng	1.655.700.689.175	609.621.649.296
Khách hàng mua nhà Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	20.317.962.666	35.592.855.456
Khách hàng mua nhà Dự án The Terra Hào Nam	20.007.776.819	995.489.940
Khác	17.353.049.158	1.115.189.284
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.713.379.477.818</b>	<b>647.325.183.976</b>

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

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Phát sinh trong kỳ		Ngày 31 tháng 12 năm 2020
		Số phải nộp	Số đã thực nộp /bù trừ trong năm	
Thuế giá trị gia tăng	263.545.553	148.802.213.133	200.009.784.189	51.471.116.609
Thuế thu nhập doanh nghiệp(*)	127.092.098.137	142.448.117.259	112.862.430.828	97.506.411.706
Thuế thu nhập cá nhân	1.563.574.730	10.799.922.581	10.000.414.576	764.066.725
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	48.695.932	185.825.446	137.129.514	-
Các loại thuế khác	-	718.716.876	779.038.286	60.321.410
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>128.967.914.352</b>	<b>302.954.795.295</b>	<b>323.788.797.393</b>	<b>149.801.916.450</b>

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

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí trích trước Dự án The Terra An Hưng	66.535.790.140	164.724.865.939
Chi phí trích trước Dự án Văn Phú	99.987.292.868	100.150.838.272
Chi phí trích trước Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	5.368.836.949	103.232.535.044
Chi phí trích trước Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	157.175.187.431	37.888.156.346
Chi phí lãi vay	28.346.950.607	35.849.165.384
Chi phí khác	40.437.736.868	22.994.432.112
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>397.851.794.863</b>	<b>464.839.993.097</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (i)	74.000.000.000	74.000.000.000
Phải trả về giá trị tài sản trên đất cho Dự án Grandeur Place Giảng Võ (ii)	41.656.776.000	43.098.104.400
Nhận ký quỹ ký cược	7.850.000.000	-
Kinh phí bảo trì Dự án Terra Hào Nam	7.700.728.390	7.415.458.511
Kinh phí bảo trì phần sàn thương mại Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	18.635.968.761	-
Phải trả về chuyển nhượng vốn	-	11.500.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.206.762.148	28.104.355.826
Phải trả khác các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 29)</i>	1.660.300.021	21.206.684.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>181.710.535.320</b>	<b>185.324.603.373</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương (iii)	625.000.000.000	-
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iv)	118.696.962.300	109.214.022.300
Vốn huy động thực hiện giải phóng mặt bằng (v)	94.514.276.778	43.701.476.778
Kinh phí bảo trì tòa CT9	27.136.704.388	-
Phải trả khác	12.399.922.766	4.800.004.579
Phải trả khác các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 29)</i>	1.297.290.000	53.020.570.427
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>879.045.156.232</b>	<b>210.736.074.084</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12	Phát sinh trong năm		Ngày 31 tháng 12
	năm 2019			năm 2020
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	820.358.810.709	889.584.483.933	1.053.397.221.681	656.546.072.961
Vay của đối tượng khác (Thuyết minh số 20.3)	183.500.000.000	124.100.000.000	272.700.000.000	34.900.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn (Thuyết minh số 20.2)	293.118.350.526	295.595.017.817	207.594.950.001	381.118.418.342
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn (Thuyết minh số 20.4)	398.381.028.463	201.309.149.122	400.000.000.000	199.690.177.585
	<b>1.695.358.189.698</b>	<b>1.510.588.650.872</b>	<b>1.933.692.171.682</b>	<b>1.272.254.668.888</b>
<b>Vay dài hạn</b>				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	2.162.022.608.498	116.389.450.476	605.097.662.062	1.673.314.396.912
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 20.4)	1.096.053.982.762	571.577.150.685	995.528.905.149	672.102.228.298
	<b>3.258.076.591.260</b>	<b>687.966.601.161</b>	<b>1.600.626.567.211</b>	<b>2.345.416.625.210</b>
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	691.499.378.989			580.808.595.927
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	2.566.577.212.271			1.764.608.029.283

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

**20.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12		Đơn vị tính: VND
	năm 2020	Kỳ hạn trả gốc và lãi	
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	431.586.887.450	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng. (i)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	58.376.140.308	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng. (i); (ii)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	76.502.196.151	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là 8,5%/năm. (i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	66.213.912.376	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là từ 11,1%/năm - 11,7%/năm. (iii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La	23.866.936.676	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 11 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng. (iv)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>656.546.072.961</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 một bên thứ ba; tài sản gắn liền với đất tại Sàn thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một bên thứ ba; quyền sở hữu 17.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
- (ii) Quyền đòi nợ từ các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng giữa Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú số 2 và khách hàng; và các khoản lợi ích thu được từ kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại số 83 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
- (iii) Thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ/liên quan Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến một phần Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ, quyền đòi nợ từ các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ và khách hàng theo danh sách đính kèm hợp đồng; và toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty trong Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ.
- (iv) Tài sản đảm bảo là 2.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty và toàn bộ quyền lợi phát sinh từ số cổ phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay dài hạn ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12		Lãi suất/năm	Đơn vị tính: VND Hình thức đảm bảo
	năm 2020	Kỳ hạn trả gốc và lãi		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	831.863.391.340 281.954.463.780	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 8 năm 2020 đến tháng 8 năm 2022.	Lãi suất đang áp dụng là 9,5%/năm.	(v)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	542.380.445.393 16.810.983.562	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 11 năm 2021 đến tháng 11 năm 2023.	Lãi suất đang áp dụng là 10,2% đến 11%/năm.	(v)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	82.352.971.000 82.352.971.000	Gốc và lãi được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 9 năm 2020 đến tháng 6 năm 2026.	Lãi suất đang áp dụng là từ 12%/năm - 12,6%/năm.	(iii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	216.717.589.179 -	Gốc được thanh toán theo quy định tại từng khế 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 8,0%/năm - 9,0%/năm.	(vi)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.673.314.396.912</b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	381.118.418.342			
<i>Vay dài hạn</i>	1.292.195.978.570			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

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

- (v) Thế chấp quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao số 6827/HĐ-UBND ký giữa UBND TP. Hồ Chí Minh và Liên danh Nhà đầu tư Dự án “Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức”, bao gồm toàn bộ các quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai được dùng để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao này, và phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái.
- (vi) Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ BT11-02, Khu đô thị mới An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của các cá nhân; quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Đơn nguyên 2 và Đơn nguyên 3, tầng 1 nhà 5 tầng số 76 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của cổ đông Công ty; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê Tòa 1 và khoán thu Tòa 2 Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây và toàn bộ tài sản là động sản hình thành trong tương lai từ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây thuộc sở hữu của Công ty; 3.000.000 cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.

**20.3 Vay ngắn hạn đối tượng khác**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY** (tiếp theo)

**20.4 Trái phiếu phát hành**

Bên tư vấn phát hành	Ngày 31 tháng 12		Đơn vị tính: VND	
	năm 2020	Kỳ hạn trả gốc và lãi		
		Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo	
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	199.690.177.585	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 3 năm 2021. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	9,5%/năm – 9,7%/năm	(vi)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	177.006.849.315	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 7 năm 2022. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%/năm	(vi)
Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	99.828.050.713	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 3 năm 2022. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	9%/năm	(viii)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	195.577.150.685	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2022. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%/năm	(vi)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>672.102.228.298</b>			
<i>Trong đó:</i>				
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	199.690.177.585			
- Trái phiếu dài hạn	276.834.900.028			

(vii) Tài sản đảm bảo là các cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba và toàn bộ quyền lợi phát sinh từ số cổ phiếu này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ					Tổng cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
<b>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	624.167.654.292	210.634.385.388	2.457.568.829.289
- Lợi nhuận/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	506.343.401.394	4.542.001.777	510.885.403.171
- Chia cổ tức	-	-	-	(256.000.000.000)	-	(256.000.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(23.047.992.170)	(33.488.679)	(23.081.480.849)
- Tăng khác	-	-	-	-	1.795.079.008	1.795.079.008
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>1.600.000.000.000</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>851.463.063.516</u>	<u>216.937.977.494</u>	<u>2.691.167.830.619</u>
<b>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	851.463.063.516	216.937.977.494	2.691.167.830.619
- Lợi nhuận/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	307.894.152.214	4.207.764.338	312.101.916.552
- Chia cổ tức	399.999.000.000	-	-	(399.999.000.000)	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(17.020.000.000)	-	(17.020.000.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	(22.229.292.005)	(22.229.292.005)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>1.999.999.000.000</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>742.338.215.730</u>	<u>198.916.449.827</u>	<u>2.964.020.455.166</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). Ngày 08 tháng 12 năm 2020, Công ty đã hoàn thành các thủ tục để phát hành cổ phần để chi trả cổ tức. Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm là 39.999.900 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	<u>1.600.000.000.000</u>	<u>1.600.000.000.000</u>
Phát hành thêm cổ phần	399.999.000.000	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>1.999.999.000.000</u></b>	<b><u>1.600.000.000.000</u></b>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>417.019.000.000</b>	<b>278.980.000.000</b>
Cổ tức	399.999.000.000	256.000.000.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	17.020.000.000	22.980.000.000

**21.3 Cổ phiếu**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Cổ phiếu)</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019 (Cổ phiếu)</i>
<b>Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng</b>	<b>199.999.900</b>	<b>160.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	199.999.900	160.000.000
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>199.999.900</b>	<b>160.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	199.999.900	160.000.000

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.239.080.302.227</b>	<b>2.398.250.291.881</b>
<i>trong đó:</i>		
Kinh doanh bất động sản	1.126.892.416.743	2.044.417.552.716
Cung cấp dịch vụ	308.410.103.940	14.146.661.738
Khác	44.102.743.128	339.686.077.427
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>63.361.876.099</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.239.080.302.227</b>	<b>2.334.888.415.782</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>1.238.901.121.318</i>	<i>2.334.751.100.327</i>
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>179.180.909</i>	<i>137.315.455</i>

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Lãi tiền gửi, cho vay	26.069.517.151	33.244.864.308
Doanh thu tài chính khác	15.934.291.951	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.003.809.102</b>	<b>33.244.864.308</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	846.143.657.303	1.064.847.306.059
Giá vốn dịch vụ cung cấp	10.135.834.485	21.297.907.653
Khác	31.992.328.398	579.383.356.302
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>888.271.820.186</b>	<b>1.665.528.570.014</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay	61.227.249.809	69.808.859.971
Chi phí phát hành trái phiếu	898.627.826	-
Khác	764.738.159	64
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.890.615.794</b>	<b>69.808.860.035</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí môi giới và hỗ trợ lãi suất cho người mua bất động sản	28.646.527.405	22.160.486.811
Chi phí bằng tiền khác	28.082.952.548	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56.729.479.953</b>	<b>22.160.486.811</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	10.936.556.981	10.304.640.416
Chi phí vật liệu quản lý	100.584.888	6.741.045
Chi phí dụng cụ quản lý	3.063.988.055	3.783.196.448
Chi phí khấu hao tài sản cố định	850.458.327	684.305.285
Thuế phí và lệ phí	9.242.478	12.730.244
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.972.946.646	149.490.659
Chi phí bằng tiền khác	5.873.428.237	3.918.193.667
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.807.205.612</b>	<b>18.859.297.764</b>

**26. THU NHẬP KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Thu phạt vi phạm hợp đồng	2.801.178.911	-
Thu nhập khác	36.350.768	3.663.650.832
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.837.529.679</b>	<b>3.663.650.832</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**27. CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Chi phí khác	660.401.666	726.081.640
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>660.401.666</b>	<b>726.081.640</b>

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.557.910.127	117.691.884.273
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	1.085.776.657	(175.852.620)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.643.686.784</b>	<b>117.516.031.653</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**28.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

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

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>	<b>179.180.909</b>	<b>137.315.455</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	179.180.909	137.315.455
<b>Chi phí mua dịch vụ</b>	<b>4.307.662.943</b>	<b>14.015.948.957</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	4.307.662.943	14.015.948.957

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>1.013.577.742</b>	<b>2.335.606.000</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	131.424.000	98.714.000
Công ty TNHH Nông dươc Trường Minh	882.153.742	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	-	2.236.892.000
<b>Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>587.525.000</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	-	587.525.000
<b>Các khoản phải trả người bán</b>	<b>6.093.762.424</b>	<b>5.780.244.002</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	235.798.100	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	5.857.964.324	5.780.244.002
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>1.660.300.021</b>	<b>21.206.684.636</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	-	19.538.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	1.462.300.021	1.461.684.636
Thù lao phải trả Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	198.000.000	207.000.000
<b>Các khoản phải trả dài hạn khác</b>	<b>1.297.290.000</b>	<b>53.020.570.427</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	1.297.290.000	1.297.290.000
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	-	51.723.280.427

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Năm 2020	Đơn vị tính: VND Năm 2019
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	312.101.916.552	510.885.403.171
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ</b>	<b>312.101.916.552</b>	<b>510.885.403.171</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	162.958.898	160.000.000
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>162.958.898</b>	<b>160.000.000</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
Lãi cơ bản	1.915	3.193

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

**31. CÁC CAM KẾT**

**Cam kết thuê hoạt động**

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn :		
- Từ 1 năm trở xuống	13.478.043.520	13.478.043.520
- Trên 1 năm đến 5 năm	53.912.124.080	53.912.124.080
- Trên 5 năm	522.314.028.632	536.808.736.013
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>589.704.196.232</b>	<b>604.198.903.613</b>

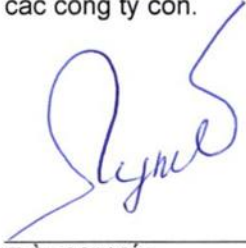
**Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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



Trần Mỹ Yến  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 1 năm 2021



Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị