

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VĂN PHÚ – INVEST

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 riêng 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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 43



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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

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

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

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

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

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

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

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

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 29 tháng 01 năm 2021 nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 10 năm 2015 – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để thu thập đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

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



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

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

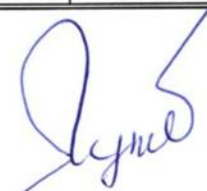
Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.571.430.006.108	2.645.412.422.439
110	I. Tiền và và tương đương tiền	4	619.639.586.448	564.355.532.888
111	1. Tiền		140.104.248.411	71.402.083.476
112	2. Các khoản tương đương tiền		479.535.338.037	492.953.449.412
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		520.045.366.851	1.235.281.386.531
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	183.409.679.889	817.989.408.586
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	210.320.702.794	63.711.415.142
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	67.272.328.767	194.960.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	69.650.159.658	169.228.067.060
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.237.791.384.447	836.539.277.621
141	1. Hàng tồn kho		1.237.791.384.447	836.539.277.621
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		193.953.668.362	9.236.225.399
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	193.953.668.362	3.975.277.464
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	4.956.335.086
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	304.612.849
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.844.202.277.996	2.994.656.453.764
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		601.258.116.888	147.832.060.782
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	601.258.116.888	147.832.060.782
220	II. Tài sản cố định		588.790.915.228	607.632.513.580
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	583.969.568.439	602.216.769.640
222	- Nguyên giá		608.283.425.579	611.293.709.635
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(24.313.857.140)	(9.076.939.995)
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)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		102.292.896.538	56.127.866.688
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	102.292.896.538	56.127.866.688
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	2.353.019.439.272	1.934.379.439.272
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	1.410.746.250.000	1.405.746.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	13.2	925.073.189.272	528.633.189.272
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	17.000.000.000	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		200.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		198.840.910.070	248.684.573.442
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	198.840.910.070	248.684.573.442
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.415.632.284.104	5.640.068.876.203

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.993.806.800.820	3.473.696.579.486
310	I. Nợ ngắn hạn		2.728.123.354.925	2.448.794.723.708
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	89.461.328.346	183.973.575.369
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	1.657.752.947.965	610.736.838.580
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	16.560.670.335	59.232.922.567
314	4. Phải trả người lao động		5.482.022.644	6.579.368.702
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	202.020.074.294	460.709.419.135
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.346.244.752	831.625.709
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	30.456.064.878	57.094.373.510
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	684.044.001.711	1.046.656.600.136
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.000.000.000	22.980.000.000
330	II. Nợ dài hạn		1.265.683.445.895	1.024.901.855.778
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	772.130.956.688	110.511.312.300
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	493.552.489.207	914.390.543.478
400	B. NGUỒN VỐN		2.421.825.483.284	2.166.372.296.717
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	2.421.825.483.284	2.166.372.296.717
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		399.059.693.675	543.605.507.108
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		126.586.507.108	318.036.811.317
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		272.473.186.567	225.568.695.791
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.415.632.284.104	5.640.068.876.203



Người lập
Trần Mỹ Yến



Kế toán trưởng
Đỗ Thị Thanh Phương



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Tô Như Toàn

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	148.631.171.531	853.182.846.470	329.008.616.611	1.503.441.534.204
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	6.216.267.292	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	148.631.171.531	853.182.846.470	322.792.349.319	1.503.441.534.204
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	22	40.830.201.293	509.920.523.718	161.527.980.347	1.030.202.586.856
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		107.800.970.238	343.262.322.752	161.264.368.972	473.238.947.348
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	197.133.623.309	11.601.010.484	391.470.266.174	30.700.359.290
22	7. Chi phí tài chính	23	43.892.523.617	68.342.188.969	174.347.190.666	145.560.238.331
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		42.556.392.793	68.342.188.969	167.717.245.661	136.432.038.998
25	8. Chi phí bán hàng	24	5.704.488.005	14.580.860.075	21.095.055.784	15.428.005.523
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	18.988.618.090	15.779.475.032	101.860.842.444	62.142.912.653
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		236.348.963.835	256.160.809.160	255.431.546.252	280.808.150.131
31	11. Thu nhập khác	25	551.178.911	3.205.472.411	12.011.550.203	18.790.565.977
32	12. Chi phí khác	26	554.801.520	588.330.107	5.206.523.952	4.548.496.456
40	13. Lợi nhuận khác		(3.622.609)	2.617.142.304	6.805.026.251	14.242.069.521
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		236.345.341.226	258.777.951.464	262.236.572.503	295.050.219.652
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	-	51.786.343.369	(10.236.614.064)	69.481.523.861
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		236.345.341.226	206.991.608.095	272.473.186.567	225.568.695.791

Người lập
Trần Mỹ Yến

Kế toán trưởng
Đỗ Thị Thanh Phương



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Tô Như Toàn

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		262.236.572.503	295.050.219.652
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định		18.172.111.747	3.757.180.873
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(197.133.623.309)	(30.700.359.290)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm cả chi phí phát hành trái phiếu)	23	43.455.020.619	136.432.038.998
08	3. Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		126.730.081.560	404.539.080.233
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		260.512.418.624	(796.645.933.114)
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(401.252.106.826)	699.321.736.220
11	Tăng các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.497.479.914.143	128.199.420.980
12	Giảm chi phí trả trước		(140.134.727.526)	(251.021.804.655)
14	Tiền lãi vay đã trả		(185.689.925.335)	(147.444.427.899)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(58.467.521.333)	(81.178.484.848)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.099.178.133.307	(44.230.413.083)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(46.423.029.850)	(397.786.381.293)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		927.486.605	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(35.472.328.767)	(314.310.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		162.960.000.000	252.500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(848.440.000.000)	(125.413.635.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		140.000.000.000	414.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		366.004.444.961	12.606.549.140
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(260.443.427.051)	(158.403.467.153)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		950.284.665.944	2.155.593.160.852
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.733.735.318.640)	(1.159.019.684.507)
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		(783.450.652.696)	740.573.476.345
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		55.284.053.560	537.939.596.109
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		564.355.532.888	26.415.936.779
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		619.639.586.448	564.355.532.888



Người lập
Trần Mỹ Yên



Kế toán trưởng
Đỗ Thị Thanh Phương




Chủ tịch Hội đồng quản trị
Tô Như Toàn

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

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

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

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

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, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	67%	67%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	78,50%	78,50%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Văn Phú - CGM	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	62,64%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản

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

<i>STT</i>	<i>Tên Công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
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, Việt Nam	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, Thành phố 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, Thành phố 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 kết, liên doanh như được trình bày tại Thuyết minh số 13.2.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 01 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Chi phí trả trước

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

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

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

3.9 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 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 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.13 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.15 Thông tin theo bộ phận

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

3.16 Các bên liên quan

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

3.17 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ

Trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã trình bày báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo phương pháp trực tiếp. Trong năm 2020, Công ty đã chuyển đổi sang sử dụng phương pháp gián tiếp để trình bày báo cáo lưu chuyển tiền tệ trên báo cáo tài chính riêng do đây là phương pháp phổ biến trên thị trường nhằm cung cấp thông tin phù hợp hơn cho người đọc báo cáo tài chính. Theo đó, Công ty đã lập và trình bày lại báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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	39.563.507.131	9.516.948.112
Tiền gửi ngân hàng	100.540.741.280	61.885.135.364
Các khoản tương đương tiền (*)	479.535.338.037	492.953.449.412
TỔNG CỘNG	619.639.586.448	564.355.532.888

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

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	77.731.942.623	798.670.284.162
- Khách hàng tổ chức số 1	5.709.240.000	398.829.058.000
- Phải thu Khách hàng khác	72.022.702.623	399.841.226.162
Phải thu từ hoạt động khác	105.677.737.266	19.319.124.424
TỔNG CỘNG	183.409.679.889	817.989.408.586
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	43.976.080.624	7.004.509.301
Phải thu từ các bên khác	139.433.599.265	810.984.899.285
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	22.015.931.021	33.704.186.124
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	7.268.998.131	-
- Công ty TNHH Kiến trúc và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng HMP	3.040.334.000	7.457.170.625
- Các nhà cung cấp khác	11.706.598.890	26.247.015.499
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	188.304.771.773	30.007.229.018
TỔNG CỘNG	210.320.702.794	63.711.415.142

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu về cho vay các bên khác		
- 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
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	65.460.000.000
TỔNG CỘNG	67.272.328.767	194.960.000.000

(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 ngày 31 tháng 12 năm 2021, hưởng lãi suất 12%/năm.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Lãi cho vay dự thu	32.243.900.303	20.052.089.802
Tạm ứng cho nhân viên	585.925.500	2.265.924.826
Đặt cọc hợp tác đầu tư (i)	32.000.000.000	-
Phải thu khác	4.270.333.855	4.504.034.144
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	550.000.000	142.406.018.288
TỔNG CỘNG	69.650.159.658	169.228.067.060
Dài hạn		
Đặt cọc hợp tác đầu tư (ii)	430.000.000.000	32.000.000.000
Ký quỹ thực hiện Dự án	45.029.591.900	10.509.398.900
Phải thu dài hạn khác	7.943.164.988	6.433.856.882
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	118.285.360.000	98.888.805.000
TỔNG CỘNG	601.258.116.888	147.832.060.782

(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) 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 m² và công trình nhà 10 tầng, 01 tum thang và 01 tầng hầm có tổng diện tích xây dựng 4.184 m² 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

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

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

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu vật liệu	50.627.642	-	87.280.705	-
Công cụ, dụng cụ	656.956.065	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.236.790.502.400	-	836.451.996.916	-
Hàng hóa	293.298.340	-	-	-
TỔNG CỘNG	1.237.791.384.447	-	836.539.277.621	-

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

Đơn vị tính: VND

	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</u>	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</u>
Dự án The Terra An Hưng (i)	1.184.719.875.527	738.015.817.938
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	-	46.327.772.540
Dự án Đền thờ các Vua Hùng	34.585.441.547	1.616.680.163
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
Các dự án khác	17.485.185.326	22.332.291.040
TỔNG CỘNG	1.236.790.502.400	836.451.996.916

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

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

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải,	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng
Nguyên giá						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	580.180.516.407	5.469.853.015	13.597.746.480	3.006.907.203	9.038.686.530	611.293.709.635
- Mua sắm trong năm	-	-	-	258.000.000	-	258.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.268.284.056)	-	-	(3.268.284.056)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	580.180.516.407	5.469.853.015	10.329.462.424	3.264.907.203	9.038.686.530	608.283.425.579
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	-	-	593.313.333	752.837.567	-	1.346.150.900
Hao mòn lũy kế						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.054.873.666	123.931.818	6.387.502.485	1.389.868.347	120.763.679	9.076.939.995
- Khấu hao trong kỳ	12.658.483.992	779.964.969	1.921.470.019	789.245.433	1.428.550.183	17.577.714.596
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.340.797.451)	-	-	(2.340.797.451)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	13.713.357.658	903.896.787	5.968.175.053	2.179.113.780	1.549.313.862	24.313.857.140
Giá trị còn lại						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	579.125.642.741	5.345.921.197	7.210.243.995	1.617.038.856	8.917.922.851	602.216.769.640
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	566.467.158.749	4.565.956.228	4.361.287.371	1.085.793.423	7.489.372.668	583.969.568.439

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

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

11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 1,4 tỷ VND (số phát sinh cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 khoảng 8,8 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	39.103.471.518	25.462.585.339
Dự án Hoàn Bò - Quảng Ninh	18.639.709.885	15.246.924.029
Dự án KĐT sinh thái nghỉ dưỡng hồ An Biên	8.472.028.330	5.323.617.172
Dự án Sân Golf 36 lỗ An Biên	6.532.749.181	-
Dự án Cồn Khương - Thành phố Cần Thơ	13.764.535.061	2.132.748.961
Các dự án khác	15.780.402.563	7.961.991.187
TỔNG CỘNG	<u>102.292.896.538</u>	<u>56.127.866.688</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại
	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
Đầu tư vào công ty con <i>(xem Thuyết minh 13.1)</i>	1.410.746.250.000	-	1.410.746.250.000	1.405.746.250.000	-	1.405.746.250.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết <i>(xem Thuyết minh 13.2)</i>	925.073.189.272	-	925.073.189.272	528.633.189.272	-	528.633.189.272
Đầu tư vào đơn vị khác <i>(xem Thuyết minh 13.3)</i>	17.000.000.000	-	17.000.000.000	-	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	200.000.000	-	200.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	2.353.019.439.272	-	2.353.019.439.272	1.934.379.439.272	-	1.934.379.439.272

13.1 Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020				Ngày 31 tháng 12 năm 2019			
	Giá trị	hợp lý	Tỷ lệ vốn	Tỷ lệ	Giá trị	hợp lý	Tỷ lệ vốn	Tỷ lệ
			nắm giữ trực tiếp				biểu quyết	
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	550.000.000.000	(ii)	100,00%	100,00%	550.000.000.000	(ii)	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	428.000.000.000	(ii)	100,00%	100,00%	428.000.000.000	(ii)	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	163.031.250.000	(ii)	78,50%	78,50%	163.031.250.000	(ii)	78,50%	78,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	102.845.000.000	(ii)	67,00%	67,00%	102.845.000.000	(ii)	67,00%	67,00%
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	90.000.000.000	(ii)	60,00%	60,00%	90.000.000.000	(ii)	60,00%	60,00%
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh (i)	-	(ii)	-	-	35.500.000.000	(ii)	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Lâm Viên	40.500.000.000	(ii)	100,00%	100,00%	-	(ii)	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	35.800.000.000	(ii)	100,00%	100,00%	35.800.000.000	(ii)	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	570.000.000	(ii)	62,64%	70,00%	570.000.000	(ii)	62,64%	70,00%
TỔNG CỘNG	1.410.746.250.000				1.405.746.250.000			

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

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

(i) Theo Nghị quyết số 2312-1/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 12 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ vốn điều lệ với giá trị 56 tỷ đồng của Công ty TNHH Nông dược Trường Minh thuộc sở hữu của Công ty. Ngày 23 tháng 12 năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 100% vốn góp này với giá chuyển nhượng là 56 tỷ đồng.

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

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

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá trị	Giá trị hợp lý	Giá trị	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	(iii)	278.006.400.000	(iii)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	(iii)	163.786.400.000	(iii)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(iii)	33.777.503.175	(iii)
Công ty TNHH BT Hà Đông	52.402.886.097	(iii)	50.902.886.097	(iii)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	2.160.000.000	(iii)	2.160.000.000	(iii)
Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương (i)	367.500.000.000	(iii)	-	(iii)
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt (ii)	27.440.000.000	(iii)	-	(iii)
TỔNG CỘNG	925.073.189.272		528.633.189.272	

(i) Theo Quyết định số 157/QĐ-VPI ngày 22 tháng 6 năm 2020, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương với vốn điều lệ 750 tỷ VND, trong đó Công ty cam kết góp 70% vốn điều lệ theo Thỏa thuận liên danh số 36/2018/TT-LD giữa Công ty và Công ty Cổ phần 216 để thực hiện Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương. Đồng thời, theo Nghị quyết số 2512/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 12 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua việc chuyển nhượng một phần vốn góp với giá trị 157,5 tỷ đồng, tương đương 21% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương, thuộc sở hữu của Công ty. Ngày 25 tháng 12 năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng số vốn góp này với giá chuyển nhượng là 157,5 tỷ đồng.

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

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

(ii) Theo Nghị quyết số 2412/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 12 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 2.744.000 cổ phần, tương đương 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt. Ngày 25 tháng 12 năm 2020, Công ty đã nhận chuyển nhượng số cổ phần này với giá nhận chuyển nhượng là 27,44 tỷ đồng.

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

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, xã 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 Côn 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

13.3 Đầu tư vào các công ty 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 RIÊNG 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. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	174.128.856.692	1.664.123.977
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	176.427.262	736.589.820
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	16.702.647.914	-
Khác	2.945.736.494	1.574.563.667
TỔNG CỘNG	193.953.668.362	3.975.277.464
Dài hạn		
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	-	52.620.619.239
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	541.552.882	1.742.068.792
Công cụ, dụng cụ phục vụ khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	121.832.671.225	146.594.688.467
Khác	6.434.396.016	9.205.824.083
TỔNG CỘNG	198.840.910.070	248.684.573.442

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (số có khả năng trả nợ)	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả người bán	46.704.626.482	171.852.732.936
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hà Quỳnh	-	40.030.097.600
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoà Lâm	2.734.416.111	33.708.424.709
- Công ty Cổ phần xây dựng số 9	4.609.789.724	149.613.701
- Các nhà cung cấp khác	39.360.420.647	97.964.596.926
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	42.756.701.864	12.120.842.433
TỔNG CỘNG	89.461.328.346	183.973.575.369

15.2 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 khác trả tiền trước	2.052.258.790	1.115.189.284
TỔNG CỘNG	1.657.752.947.965	610.736.838.580

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số đã nộp		Đơn vị tính: VND	
		/bù trừ trong kỳ	Số phải nộp	Số cuối kỳ	
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	-	68.679.857.356	78.505.255.528	9.825.398.172	
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	58.284.518.891	68.821.911.580	16.820.424.097	6.283.031.408	
Thuế thu nhập cá nhân	948.403.676	8.542.461.121	8.012.453.313	418.395.868	
Các loại thuế khác	-	675.577.215	709.422.102	33.844.887	
TỔNG CỘNG	59.232.922.567	146.719.807.272	104.047.555.040	16.560.670.335	

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 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	220.309.156.289
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 lãi vay	27.162.871.751	33.839.128.324
Chi phí khác	2.965.282.586	3.177.761.206
TỔNG CỘNG	202.020.074.294	460.709.419.135

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2020</i>	<i>năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Phí trả nợ gốc trái phiếu trước hạn	5.400.000.000	5.400.000.000
Kinh phí công đoàn và bảo hiểm xã hội	636.797.913	37.312.602
Đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	5.218.000.000	2.800.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	2.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.540.966.944	27.650.376.272
Phải trả khác các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 28)</i>	1.660.300.021	21.206.684.636
TỔNG CỘNG	30.456.064.878	57.094.373.510
Dài hạn		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương (i)	625.000.000.000	-
Nhận góp vốn Dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang	10.000.000.000	10.000.000.000
Nhận góp vốn Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (ii)	108.696.962.300	99.214.022.300
Kinh phí bảo trì tòa CT9	27.136.704.388	-
Phải trả khác các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 28)</i>	1.297.290.000	1.297.290.000
TỔNG CỘNG	772.130.956.688	110.511.312.300

- (i) Khoản đặt cọc từ Công ty TNHH REQ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2020/NĐNT/REQ-VPI để đảm bảo thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương ở thành phố Cần Thơ ("Dự án") (xem Thuyết minh 1). Theo đó, Công ty TNHH REQ và Công ty sẽ ký hợp đồng hợp tác đầu tư để cùng góp vốn đầu tư với tỷ lệ tương ứng là 80:20 trên phần vốn góp của Công ty trong tổng vốn đầu tư dự án và sẽ được thu hồi toàn bộ khoản tiền góp vốn, được phân chia lợi ích tương ứng với tỷ lệ góp vốn mà Công ty được hưởng từ Dự án. Công ty có nghĩa vụ chi trả chi phí huy động vốn mà Công ty TNHH REQ phải chịu cho khoản đặt cọc này theo Thỏa thuận bổ sung ngày 10 tháng 1 năm 2020.
- (ii) Các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án "Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức" theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao và Dự án "Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp quốc lộ 1 – đoạn Hà Nội – Bắc Giang" theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao. Theo các hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty thay mặt các bên góp vốn thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan tới việc thực hiện dự án và cam kết chia lãi cho các đối tác theo tỷ lệ góp vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Phát sinh trong năm		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.1)	464.775.571.673	464.775.571.673	283.415.431.670	292.737.179.217	455.453.824.126	455.453.824.126
Vay đối tượng khác (Thuyết minh 19.3)	183.500.000.000	183.500.000.000	88.100.000.000	242.700.000.000	28.900.000.000	28.900.000.000
Trái phiếu đến kỳ hạn thanh toán (Thuyết minh 19.4)	398.381.028.463	398.381.028.463	201.309.149.122	400.000.000.000	199.690.177.585	199.690.177.585
	1.046.656.600.136	1.046.656.600.136	572.824.580.792	935.437.179.217	684.044.001.711	684.044.001.711
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.2)	216.717.589.179	216.717.589.179	-	-	216.717.589.179	216.717.589.179
Trái phiếu đến kỳ hạn thanh toán (Thuyết minh 19.4)	697.672.954.299	697.672.954.299	377.460.085.152	798.298.139.423	276.834.900.028	276.834.900.028
	914.390.543.478	914.390.543.478	377.460.085.152	798.298.139.423	493.552.489.207	493.552.489.207
TỔNG CỘNG	1.961.047.143.614	1.961.047.143.614	950.284.665.944	1.733.735.318.640	1.177.596.490.918	1.177.596.490.918

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

19.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

				<i>Đơn vị tính: VND</i>
<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	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 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.	(ii)
TỔNG CỘNG	455.453.824.126			

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

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>năm 2020</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội	216.717.589.179		Gốc được thanh toán theo quy định tại từng kế ước nhận nợ từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 3 năm 2032. Thời gian ân hạn gốc kéo dài tới tháng 3 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là 9,0%/năm - 9,8%/năm.	(iii)
TỔNG CỘNG	<u><u>216.717.589.179</u></u>				

(iii) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ BT11-02, Khu đô thị mới An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của các cá nhân; quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Đơn nguyên 2 và Đơn nguyên 3, tầng 1 nhà 5 tầng, số 76 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của cổ đông Công ty; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê Tòa 1 và 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.

19.3 Các khoản vay đối tượng khác

Khoản vay ngắn hạn từ đối tượng khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm khoản vay theo hình thức tín chấp với lãi suất 6,0 - 9,3%/năm, và có gốc và lãi vay đảo hạn là 1 năm kể từ ngày giải ngân.

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

19.4 Trái phiếu phát hành

				Đơn vị tính: VND
Bên tư vấn phát hành	Ngày 31 tháng 12 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	10.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
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	10.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
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	(iv)
TỔNG CỘNG	476.525.077.613			

(iv) 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 RIÊNG 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	597.016.811.317	2.219.783.600.926
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	225.568.695.791	225.568.695.791
- Chia cổ tức	-	-	-	(256.000.000.000)	(256.000.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(22.980.000.000)	(22.980.000.000)
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>543.605.507.108</u>	<u>2.166.372.296.717</u>
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	543.605.507.108	2.166.372.296.717
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	272.473.186.567	272.473.186.567
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	399.999.000.000	-	-	(399.999.000.000)	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(17.020.000.000)	(17.020.000.000)
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>399.059.693.675</u>	<u>2.421.825.483.284</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 RIÊNG 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 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>
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
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	-
Số cuối kỳ	<u>1.999.999.000.000</u>	<u>1.600.000.000.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	417.019.000.000	278.980.000.000
Cổ tức	399.999.000.000	256.000.000.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	17.020.000.000	22.980.000.000

20.3 Cổ phiếu

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

21. DOANH THU

21.1 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>
Tổng doanh thu	148.631.171.531	853.182.846.470
<i>Trong đó:</i>		
Kinh doanh bất động sản	47.771.038.603	837.798.308.370
Cung cấp dịch vụ	100.860.132.928	15.384.538.100
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>148.631.171.531</u>	<u>853.182.846.470</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	114.953.695.431	851.944.970.107
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	33.677.476.100	1.237.876.363

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

21.2 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	5.973.623.309	11.601.010.484
Cổ tức và lợi nhuận được chia (i)	191.160.000.000	-
TỔNG CỘNG	197.133.623.309	11.601.010.484

(i) Bao gồm:

- Khoản lợi nhuận được chia theo Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty. Theo đó, Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ đã phân chia một phần lợi nhuận sau thuế lũy kế đến hết năm 2019 và chia tạm một phần lợi nhuận năm 2020 cho Công ty với tổng số tiền là 189 tỷ đồng.
- Cổ tức được chia từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú với số tiền là 2,16 tỷ đồng.

22. 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	20.852.184.425	488.224.985.589
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	19.978.016.868	21.695.538.129
TỔNG CỘNG	40.830.201.293	509.920.523.718

23. 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	42.556.392.793	68.342.188.969
Chi phí phát hành trái phiếu	898.627.826	-
Khác	437.502.998	-
TỔNG CỘNG	43.892.523.617	68.342.188.969

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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>
Chi phí bán hàng		
Chi phí bằng tiền khác	5.704.488.005	14.580.860.075
TỔNG CỘNG	5.704.488.005	14.580.860.075
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	7.241.549.803	6.397.646.324
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.893.428.983	3.561.426.516
Chi phí khấu hao tài sản cố định	599.080.404	713.453.731
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.891.620.981	1.954.409.659
Chi phí bằng tiền khác	5.362.937.919	3.152.538.802
TỔNG CỘNG	18.988.618.090	15.779.475.032

25. 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 nhập khác	551.178.911	3.205.472.411
TỔNG CỘNG	551.178.911	3.205.472.411

26. 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	554.801.520	588.330.107
TỔNG CỘNG	554.801.520	588.330.107

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

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

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

27.1 (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN

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
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	51.786.343.369
TỔNG CỘNG	-	51.786.343.369

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

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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	236.345.341.226	258.777.951.464
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	47.269.068.245	51.755.590.293
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ khác	110.960.304	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	(7.671.948.112)	-
Các khoản điều chỉnh tăng khác	-	185.384.465
Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN	(38.232.000.000)	-
Các khoản điều chỉnh giảm khác	(1.476.080.437)	(154.631.389)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	51.786.343.369

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 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.

28. 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 TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Lâm Viên	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương	Công ty liên kết
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 - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	Ông Tô Như Thăng là thành viên HĐQT
Công ty TNHH Nông dươc Trường Minh	Ông Ngô Đức Long là Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Ông Chu Đức Lượng là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

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

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

	<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>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	33.677.476.100	1.237.876.363
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	32.437.455.194	142.144.545
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	171.238.182	187.793.636
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	222.871.817	244.417.273
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	406.908.181	279.410.909
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	160.856.363	138.261.818
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	98.965.454	108.532.727
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	179.180.909	137.315.455
Doanh thu từ hoạt động tài chính	191.160.000.000	1.572.538.767
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	189.000.000.000	1.572.538.767
- Lãi từ hoạt động cho vay	-	1.572.538.767
- Lãi được chia từ công ty con	189.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	2.160.000.000	-
Chi phí mua dịch vụ	148.529.667.255	158.385.107.239
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	142.287.553.039	141.304.567.016
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	1.934.451.273	3.064.591.266
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	4.307.662.943	14.015.948.957
Góp vốn	28.940.000.000	70.000.000
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	-	70.000.000
Công ty TNHH BT Hà Đông	1.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	27.440.000.000	-

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

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

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

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
<i>(Thuyết minh số 5.1)</i>	43.976.080.624	7.004.509.301
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	39.452.470.548	102.186.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	125.598.000	206.573.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	2.909.032.334	175.708.000
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	298.460.000	2.229.842.322
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	882.153.742	431.650.742
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	131.424.000	98.714.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Homes	176.942.000	1.522.943.237
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	-	2.236.892.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	188.304.771.773	30.007.229.018
<i>(Thuyết minh số 5.2)</i>		
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	188.304.771.773	29.631.243.018
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Homes	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	-	375.986.000
Phải thu về cho vay <i>(Thuyết minh số 6)</i>	-	65.460.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	-	65.460.000.000
Phải thu ngắn hạn khác <i>(Thuyết minh số 7)</i>	550.000.000	142.406.018.288
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	550.000.000	142.406.018.288
- Tiền đầu tư thực hiện dự án	-	140.000.000.000
- Tiền lãi vay dự thu	-	2.406.018.288
- Lợi tức được chia	550.000.000	-
Phải thu dài hạn khác <i>(Thuyết minh số 7)</i>	118.285.360.000	98.888.805.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2 - góp vốn hợp tác đầu tư	-	35.580.385.000
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái - góp vốn hợp tác đầu tư (iv)	118.285.360.000	63.308.420.000
Phải trả người bán <i>(Thuyết minh số 15)</i>	42.756.701.864	12.120.842.433
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	35.388.643.039	5.466.253.749
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Homes	1.274.296.401	3.385.237.756
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	3.269.350.928
Phải trả ngắn hạn khác <i>(Thuyết minh số 18)</i>	1.660.300.021	21.206.684.636
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
Phải trả dài hạn khác <i>(Thuyết minh số 18)</i>	1.297.290.000	1.297.290.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ - nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000

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

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

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

29. 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 hoạt động này như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
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
TỔNG CỘNG	<u>589.704.196.232</u>	<u>604.198.903.613</u>

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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 riêng giữa niên độ của Công ty.



Người lập
Trần Mỹ Yên

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2021



Kế toán trưởng
Đỗ Thị Thanh Phương



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Tô Như Toàn