

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VĂN PHÚ – INVEST

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

Số: 110.../2021/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDC 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 Thường niên năm 2020 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 19./04/2021 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 Thường niên năm 2020.



# LẤY SỰ ỔN ĐỊNH KIẾN TẠO TƯƠNG LAI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020



**VANPHU.INVEST**  
Chuyên tâm tạo giá trị sống



**LẤY SỰ ỔN ĐỊNH**



Chương	<b>Dấu ấn trong năm 2020 và thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị</b>	
<b>01</b>		
	» Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	08
	» Tầm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi	10
	» Sự kiện nổi bật năm 2020	12
	» Danh hiệu giải thưởng 2020	16

Chương	<b>Giới thiệu về Văn Phú - Invest</b>	
<b>02</b>		
	» Tổng quan Công ty	22
	» Lịch sử hình thành và phát triển	24
	» Lĩnh vực hoạt động và địa bàn kinh doanh	26
	» Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành	28

Chương	<b>Báo cáo hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021</b>	
<b>03</b>		
	» Báo cáo của Ban Điều hành	32
	» Các dự án triển khai trong năm 2021	38

Chương	<b>Quản trị Doanh nghiệp</b>	
<b>04</b>		
	» Mô hình quản trị	54
	» Hoạt động kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro	58
	» Báo cáo quản trị	62
	» Báo cáo quan hệ cổ đông	68

Chương	<b>Chiến lược phát triển bền vững</b>	
<b>05</b>		
	» Công khai minh bạch	72
	» Phát triển nhân sự	72
	» Bảo vệ môi trường	76
	» Trách nhiệm xã hội	77

Chương	<b>Báo cáo Tài chính 2020</b>	
<b>06</b>		
	» Thông tin chung	80
	» Báo cáo của người đại diện theo pháp luật	81
	» Báo cáo kiểm toán độc lập	82
	» Bảng cân đối kế toán hợp nhất	84
	» Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	87
	» Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	88
	» Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	90



Chương

**01**

**DẤU ẤN TRONG NĂM 2020 VÀ  
THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	08
Tầm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi	10
Sự kiện nổi bật 2020	12
Danh hiệu, giải thưởng 2020	16

# THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

“**Những thành tựu Văn Phú - Invest đạt được trong năm 2020 không chỉ minh chứng cho sự ổn định mang tính chiến lược của doanh nghiệp mà còn là nền tảng vững chắc giúp doanh nghiệp khẳng định và nâng tầm vị thế trong tương lai.**”



Kính thưa Quý cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest, tôi xin gửi tới Quý cổ đông lời chào trân trọng!

Định vị là nhà phát triển bất động sản chuyên tâm, Văn Phú - Invest luôn nỗ lực với sứ mệnh tạo nên những giá trị sống tốt đẹp, thúc đẩy sự phát triển của xã hội và chăm sóc cho thế hệ tương lai. Thông qua hàng chục dự án được triển khai tại khắp các tỉnh, thành trong thời gian vừa qua, Văn Phú - Invest đã khẳng định chỗ đứng vững chắc trên thị trường, tự hào được đông đảo khách hàng, đối tác trong và ngoài nước biết tới và đón nhận. Đây là động lực rất lớn để Văn Phú - Invest tiếp tục giữ gìn các giá trị cốt lõi, đề cao triết lý kinh doanh giàu tính nhân văn, là nền tảng vững chắc để khẳng định vị thế.

Văn Phú - Invest là nơi đồng hành của những con người cùng chí hướng, luôn chuyên tâm trong từng suy nghĩ, hành động, minh chứng cho lời nói bằng sản phẩm, công trình thực tế, được khách hàng đánh giá cao. Điều này được thể hiện rõ nét khi nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng chịu ảnh hưởng của đại dịch Covid-19. Trong tình hình suy thoái của nhiều ngành nghề - lĩnh vực, khách hàng dường như thận trọng hơn trước các quyết định của mình khi lựa chọn một dự án bất động sản để ở hoặc đầu tư. Do đó, thị trường bất động sản phải đổi mới và đương đầu những thách thức chưa từng có, đứng trước nguy cơ thanh lọc cao với những doanh nghiệp nhỏ và thiếu năng lực cạnh tranh.

Tuy nhiên, từ cuối năm 2019 đến hết năm 2020 là thời điểm dịch bệnh bùng phát và mở rộng, các dự án gắn với thương hiệu Văn Phú - Invest vẫn có tính thanh khoản tốt, được khách hàng đón nhận, giúp doanh nghiệp nhanh chóng chiếm lĩnh thị phần, góp phần tạo sự ổn định cho thị trường bất động sản trong nước. Văn Phú - Invest đã giữ vững uy tín với khách hàng bằng tiến độ và chất lượng công trình, cam kết mang đến thiết kế không gian thông minh cùng môi trường sống xanh, tiện ích phong phú và hiện đại. Những giá trị Văn Phú - Invest mang lại không chỉ khách hàng mà nhiều tổ chức quốc tế, các bộ, ban, ngành cũng đánh giá cao, ghi nhận thông qua việc trao tặng và vinh danh doanh nghiệp ở nhiều hạng mục giải thưởng danh giá.

Chúng tôi đánh giá kết quả kinh doanh khả quan trong bối cảnh khó khăn chung của thị trường là cơ hội tốt để doanh nghiệp khẳng định năng lực nội tại, biến nguy thành cơ, gia tăng giá trị thương hiệu đã dày công gây dựng. Kết quả đạt được cũng là dấu hiệu cho thấy Văn Phú - Invest đã có những dự báo, nhận định đúng đắn các kịch bản thị trường và có phương án ứng phó kịp thời, linh hoạt, tạo nên kinh nghiệm cần thiết khi đối diện với những rủi ro mang tính bất thường trong tương lai.

Đại dịch Covid-19 cũng là cơ hội để Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty nhìn nhận lại các vấn đề nội tại, củng cố để đảm bảo sự ổn định trong bộ máy tổ chức, tập trung phát triển năng lực nội bộ, đúc rút kinh nghiệm để định hướng tương lai, đồng thời nắm bắt tốt thời cơ, tích cực tìm kiếm và gia tăng quỹ đất để tích lũy, tạo tiền đề phát triển. Tại các nơi Văn Phú - Invest đặt chân, doanh nghiệp luôn nhận được sự ủng hộ của chính quyền và người dân, với sự tin tưởng và kỳ vọng vào những thay đổi tích cực trong phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

Bên cạnh những kết quả đạt được, trong năm 2021, Văn Phú - Invest sẽ không ngừng hoàn thiện nội lực, tiếp tục tạo ra các sản phẩm mới có chất lượng cao hơn thông qua việc hợp tác và học hỏi kinh nghiệm từ các đối tác nước ngoài, là nền tảng vững chắc giúp doanh nghiệp có thể khẳng định và nâng tầm vị thế trong tương lai.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin trân trọng cảm ơn sự ủng hộ của Quý cổ đông đã luôn tin tưởng và đồng hành cùng Văn Phú – Invest.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc, thành công!

Chủ tịch Hội đồng quản trị  
TS. KTS. Tô Như Toàn

# TÂM NHÌN, SỨ MỆNH VÀ GIÁ TRỊ CỐT LÕI

## TÂM NHÌN

Trở thành doanh nghiệp đi đầu trong lĩnh vực đầu tư – kinh doanh – phát triển hệ sinh thái bất động sản tầm trung tại Việt Nam và tạo dựng vị thế trong các lĩnh vực khác mà chúng tôi lựa chọn.

Văn Phú - Invest tập trung kiến tạo những cộng đồng văn minh, thịnh vượng và để lại di sản cho thế hệ tương lai.

## SỨ MỆNH

Bằng sự chuyên tâm trong suy nghĩ và hành động, Văn Phú - Invest đem đến giá trị sống nhân văn và thiết thực cho khách hàng thông qua những thiết kế vượt trội trong không gian và môi trường sống.

Thông qua những nỗ lực đó, chúng tôi thúc đẩy sự phát triển của xã hội và chăm sóc cho các thế hệ tương lai một cách minh bạch, hiệu quả và có trách nhiệm.

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

### CHUYÊN TÂM Chuyên tâm để tạo sự khác biệt

Con người Văn Phú - Invest lấy sự chuyên nghiệp và tận tâm trong từng suy nghĩ, hành động làm nền tảng, kiến tạo nên những giá trị sống vượt trội và khác biệt cho khách hàng. Chúng tôi coi trọng các giá trị thực chất, xuất phát từ chính trái tim nhiệt huyết cùng trình độ chuyên môn cao, được thể hiện trong suốt quá trình làm việc và hình thành sản phẩm.

Đó chính là sự khác biệt cũng như những giá trị hiện hữu trong mỗi dự án bất động sản mà chúng tôi mong muốn khách hàng, đối tác và cộng đồng ghi nhận.

### SÁNG TẠO Sáng tạo để đột phá

Lấy sáng tạo làm nền tảng phát triển sản phẩm và dịch vụ để tạo hiệu quả, đột phá mở ra những tầm nhìn mới trong tương lai. Đối với Văn Phú – Invest, mạch sáng tạo luôn song hành cùng nhịp chảy thời gian, là cách để chúng tôi không ngừng làm mới những kiến thức và kinh nghiệm hiện có.

Chúng tôi nỗ lực để khám phá ra những cách giải quyết và hướng tiếp cận mới trong công việc, từ đó xây dựng và phát triển các sản phẩm độc đáo và dịch vụ mang tính đột phá. Nuôi dưỡng năng lực sáng tạo giúp Văn Phú – Invest luôn trong tâm thế sẵn sàng nắm bắt cơ hội mới, từ đó phát triển doanh nghiệp lớn mạnh và kiến tạo cộng đồng phát triển bền vững.

### HỢP TÁC & CHIA SẺ Hợp tác để tạo dựng cộng đồng Cho đi là nhận lại

Mở rộng cơ hội hợp tác trên mọi lĩnh vực của doanh nghiệp, từ đó tạo dựng cộng đồng nhân văn dựa trên sự thấu hiểu lẫn nhau. “Cho đi là nhận lại” là kim chỉ nam cho mọi hoạt động của con người Văn Phú - Invest. Chúng tôi luôn làm việc dựa trên tinh thần hợp tác, sẽ chia thông tin để đồng lòng chuyên tâm kiến tạo những giá trị bền vững trong từng sản phẩm dành cho khách hàng. Văn Phú – Invest luôn hoan nghênh các đối tác trên tinh thần cởi mở, thấu hiểu và chia sẻ những khó khăn, thách thức, giúp thắt chặt hơn mối quan hệ, cùng phát triển, mang đến những người bạn đồng hành tin cậy.

Tâm niệm đó giúp Văn Phú - Invest xây dựng nên những cộng đồng nhân văn, bắt đầu từ chính mỗi con người chung tay làm nên từng dự án và lan tỏa qua các cộng đồng cư dân.

### CHẤT LƯỢNG Chất lượng tạo sự bền vững

Duy trì và không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm để đem đến giá trị lợi ích bền vững cho khách hàng, đối tác và cộng đồng. Chất lượng là thước đo chân thực nhất gắn với mỗi công trình mang thương hiệu Văn Phú - Invest, nơi chúng tôi đặt trọn tâm sức và trí tuệ. Đó cũng chính là nền tảng cốt lõi giúp Văn Phú – Invest có được chỗ đứng vững chắc trên thị trường bất động sản trong suốt thời gian qua.

Tiếp tục hành trình chinh phục những mục tiêu cao hơn, chúng tôi đã, đang và sẽ tiếp tục theo đuổi những giá trị bền vững, đem đến lợi ích lâu dài về vật chất và tinh thần cho khách hàng, đối tác và cộng đồng.

### MINH BẠCH Minh bạch để có được niềm tin

Trung thực và minh bạch trong mọi hành động là cách để chúng tôi tạo dựng niềm tin. Là một doanh nghiệp đại chúng, minh bạch chính là yếu tố “sống còn”, giúp Văn Phú - Invest tạo dựng được lòng tin với khách hàng, đối tác, nhà đầu tư.

Nhờ minh bạch trong công tác quản trị nội bộ và quan hệ cổ đông, Văn Phú - Invest không chỉ vận hành bộ máy một cách hiệu quả mà còn tạo dựng được uy tín lớn trên thị trường, là một trong những điểm sáng đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

## SỰ KIỆN NỔI BẬT 2020

### Khẳng định vị thế tại các tỉnh thành trên toàn quốc

Văn Phú - Invest hiện đang nghiên cứu phát triển khoảng 3.773,81 ha đất trải khắp 3 miền đất nước. Dù năm qua kinh tế bị ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch Covid-19, nhưng công ty vẫn đạt được một số kết quả như sau:

### 28/02/2020

Khu đô thị mới Cồn Khương - Cần Thơ được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Đây là dự án trọng điểm của Văn Phú - Invest với quy mô 53,25 ha, sẽ được khởi công trong năm 2021 và là dự án khu đô thị đồng bộ cao cấp đầu tiên tại TP. Cần Thơ.



### 24/12/2020

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Sân golf Lộc Bình, Thừa Thiên - Huế với quy mô 80 ha. Việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết sẽ giúp hoàn thiện tổng thể Khu du lịch nghỉ dưỡng phát triển thể chất kết hợp vui chơi thể thao Lộc Bình.

### Sự kiện ra mắt Grandeur Palace - Giảng Võ thuộc dòng sản phẩm hạng sang của Văn Phú - Invest trên thị trường

### 11/2020

Sau 9 năm chuẩn bị và triển khai đầy tâm huyết của Ban Lãnh đạo và Cán bộ nhân viên, Văn Phú - Invest giới thiệu Grandeur Palace - Giảng Võ. Bên cạnh các sản phẩm căn hộ, nhà phố cao cấp và bất động sản thương mại, dòng sản phẩm căn hộ cho thuê hạng sang, Dự án Grandeur Palace - Giảng Võ một trong những dự án hạng sang của Văn Phú - Invest và đã chính thức bàn giao cho khách hàng, được thị trường đón nhận, mang lại nguồn thu quan trọng trong năm 2020.



### Sự kiện cất nóc Dự án The Terra - An Hưng



### 12/2020

Văn Phú - Invest đã tổ chức thành công lễ cất nóc 03 tòa nhà 45 tầng của Dự án The Terra - An Hưng. Đây là một trong những công trình cao tầng đầu tiên ở Việt Nam triển khai xây dựng cầu kính nối 3 tòa nhà tháp ở độ cao 110m từ mặt đất. Công trình cất nóc vượt kế hoạch 28 ngày là một cột mốc quan trọng, khẳng định tiến độ vượt trội và uy tín, chất lượng dự án của chủ đầu tư Văn Phú - Invest.



### Đạt kết quả ấn tượng trong hoạt động kinh doanh giữa đại dịch Covid-19

Trong bối cảnh khó khăn do ảnh hưởng của đại dịch Covid - 19, hoạt động bán hàng của Văn Phú - Invest vẫn duy trì và có những bước đột phá, tạo được tiếng vang. Tiêu biểu như Dự án The Terra - An Hưng trở thành dự án có giao dịch sôi động bậc nhất phía Tây Hà Nội, là điểm sáng của doanh nghiệp và thị trường trong năm 2020.

Bên cạnh đó, Dự án The Terra - Hào Nam đã hoàn thành việc cấp sổ đỏ cho tất cả các căn chung cư cao tầng và thấp tầng, được khách hàng đánh giá cao nhờ tiến độ cùng chất lượng công trình đảm bảo.

Dự án Căn hộ dịch vụ khách sạn Oakwood Residence Hanoi đã tạo dấu ấn, được thị trường đón nhận tích cực và thu về kết quả kinh doanh khả quan. Sự thành công của Dự án Oakwood Residence Hanoi trong thời kỳ Covid đã khẳng định chiến lược đúng đắn của Ban Lãnh đạo Công ty trong định hướng phát triển loại hình sản phẩm bất động sản cho thuê trong năm 2020.



Cổng chào Dự án Terra - An Hưng

### Tích cực triển khai các hoạt động thiện nguyện, phục vụ cộng đồng

- » Văn Phú – Invest luôn đề cao trách nhiệm cộng đồng, tích cực triển khai nhiều chương trình từ thiện, gây quỹ, ủng hộ đồng bào khó khăn tại nhiều địa phương trên cả nước. Cụ thể, trong năm qua Văn Phú - Invest đã tài trợ việc xây dựng Trường Tiểu học & THCS Đồng Sơn tại Hoàn Bồ, Quảng Ninh.
- » Xây dựng Trung tâm Nuôi dưỡng trẻ em nhiễm dioxin – Trung tâm Công tác xã hội TP Cần Thơ.
- » Tài trợ, ủng hộ người nghèo, người khuyết tật, tàn tật, trẻ em có hoàn cảnh khó khăn tại tỉnh Bến Tre.
- » Ủng hộ tiền và nhu yếu phẩm cho đồng bào miền Trung để khắc phục khó khăn do thiên tai, lũ lụt.
- » Đồng hành cùng Quỹ hỗ trợ tài năng trẻ.
- » Ủng hộ các hoạt động an sinh xã hội trên địa bàn TP Hà Nội cùng nhiều hoạt động ý nghĩa, thiết thực khác.



Văn Phú - Invest đã tài trợ xây dựng Trường Tiểu học và THCS Đồng Sơn tại Hoàn Bồ, Quảng Ninh

## DANH HIỆU, GIẢI THƯỞNG 2020

TOP 500 DOANH NGHIỆP LỚN NHẤT VIỆT NAM  
(VNR500) NĂM 2020



TOP 10 DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN LỚN NHẤT VIỆT NAM  
NĂM 2020 DO HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG BỐ



"TOP 20 NHÃN HIỆU NỔI TIẾNG VIỆT NAM" DO HỘI SỞ  
HỮU TRÍ TUỆ VIỆT NAM CÔNG NHẬN VÀ TRAO TẶNG



LỄ VINH DANH PROPERTYGURU VIETNAM  
PROPERTY AWARD 2020



Văn Phú - Invest đạt danh hiệu Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam (VNR500) năm 2020



Văn Phú - Invest nằm trong Top 10 Doanh nghiệp Bất động sản lớn nhất Việt Nam năm 2020 do Hiệp hội Bất động sản công bố.

★ Dự án Grandeur Palace - Giảng Võ được vinh danh ở hạng mục Căn hộ hạng sang tốt nhất Hà Nội (Best Luxury Condo Development (Hanoi)).



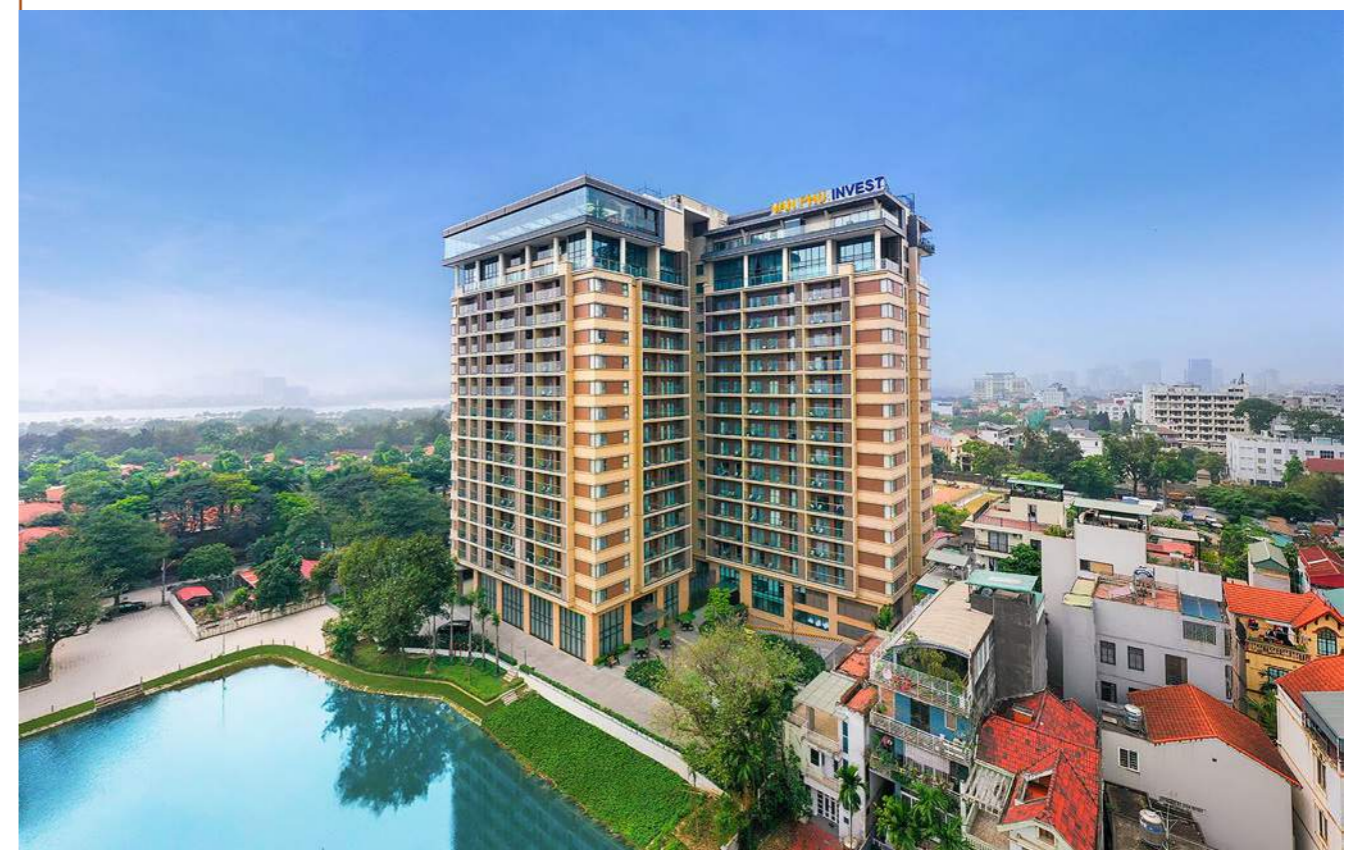
★ Văn Phú - Invest đạt danh hiệu Top 20 Nhân hiệu nổi tiếng Việt Nam



★ Dự án The Terra - An Hưng được vinh danh ở hạng mục Căn hộ trung cấp tốt nhất tại Hà Nội (Best Mid End Condo Development (Hanoi)).



★ Dự án Oakwood Residence Hanoi nhận Giải thưởng xuất sắc năm 2020 của TrustYou - công ty hàng đầu trong lĩnh vực Quản lý và Khảo sát Uy tín & Phản hồi khách hàng của ngành khách sạn Toàn cầu.





Chương  
**02**

**GIỚI THIỆU VỀ  
VĂN PHÚ - INVEST**

Tổng quan Công ty	22
Lịch sử hình thành và phát triển	24
Lĩnh vực hoạt động và địa bàn kinh doanh	26
Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành	28

# TỔNG QUAN CÔNG TY

## Thông tin chung



**Tên doanh nghiệp**

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest



**Mã cổ phiếu**

VPI



**Vốn điều lệ**

2.000 tỷ đồng



**Vốn chủ sở hữu**

2.958 tỷ đồng

(tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 trên Báo cáo tài chính hợp nhất)



**Trụ sở chính**

104 Thái Thịnh, P. Trung Liệt, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội



**Giấy chứng nhận  
đăng ký doanh nghiệp**

0102702590

## Liên hệ



**Số điện thoại**

+84 24 6258 3535



**Fax**

+84 24 6258 3636



**Email**

info@vanphu.vn



**Website**

www.vanphu.vn



## LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

### 2003

- » Thành lập Công ty Đầu tư XD và kinh doanh nhà Quảng Ninh, tiền thân của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest.

### 2006

- » Triển khai Dự án Khu đô thị mới Văn Phú ở quận Hà Đông, Hà Nội, với diện tích 94,8 ha, quy mô dân số 20.000 người.

### 2008

- » Chuyển đổi mô hình hoạt động và đổi tên thành Công ty CP Đầu tư Văn Phú – Invest
- » Bàn giao Tổ hợp chung cư cao tầng và Dịch vụ thương mại The Van Phu – Victoria, tại Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông.

### 2011

- » Hoàn thành và bàn giao trụ sở mới Trường Đại học Kỹ thuật - Hậu cần Công an nhân dân.

### 2017

- » Văn Phú - Invest niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX).
- » Bàn giao Dự án Nhà phố thương mại The Victoria.

### 2016

- » Khánh thành, bàn giao, đưa vào sử dụng 2 Dự án: Trường Đại học Y tế Công cộng, Tuyến cao tốc Hà Nội – Bắc Giang.

### 2015

- » Ký kết hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao Dự án xây dựng cơ sở mới của Trường Đại học Y tế Công cộng – Bộ Y tế.

### 2014

- » Hoàn thành và bàn giao Dự án tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại The Van Phu – Victoria (CT9) tại khu đô thị mới Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội.

### 2018

- » Văn Phú - Invest chuyển sang Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, với mã giao dịch VPI

### 2019

- » Khởi công Dự án xây dựng Đền thờ các vua Hùng tại Cần Thơ
- » Dự án căn hộ dịch vụ khách sạn Oakwood Residence Hanoi đi vào vận hành
- » Bàn giao Dự án The Terra - Hào Nam

### 2020

- » Ra mắt thành công Dự án Grandeur Palace - Giảng Võ.
- » Cất nóc Dự án The Terra - An Hưng.

# LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

## Lĩnh vực hoạt động

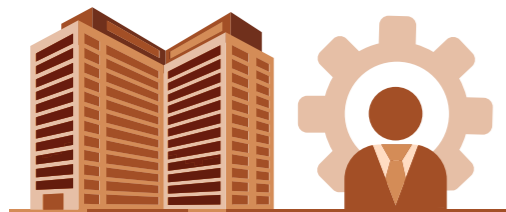


### ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN



### KINH DOANH SẢN PHẨM BẤT ĐỘNG SẢN

- 01 » Bất động sản để ở
- 02 » Bất động sản thương mại
- 03 » Bất động sản công nghiệp



### DỊCH VỤ, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

## Địa bàn kinh doanh



# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

## Hội đồng quản trị



Ông **TÔ NHƯ TOÀN**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

### Trình độ chuyên môn

Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh,  
Kiến trúc sư.

Hơn 20 kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất Động sản và xây dựng.



Ông **PHẠM HỒNG CHÂU**  
Thành viên Hội đồng Quản trị

### Trình độ chuyên môn

Thạc sĩ kế toán.

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính – Đầu tư.



Bà **NGUYỄN DIỆU TÚ**  
Thành viên Hội đồng Quản trị

### Trình độ chuyên môn

Thạc sĩ quản lý đô thị,  
Cử nhân Luật.

Hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Đầu tư xây dựng



Ông **NGÔ ĐỨC LONG**  
Thành viên Hội đồng Quản trị

### Trình độ chuyên môn

Tiến sĩ kinh tế, Thạc sĩ Luật.

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kiểm toán, và đầu tư xây dựng.



Ông **CHU ĐỨC LƯỢNG**  
Thành viên độc lập  
Hội đồng Quản trị

### Trình độ chuyên môn

Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Hành chính.

Hơn 20 năm kinh nghiệm quản lý và lãnh đạo doanh nghiệp.



Ông **TRỊNH THANH HẢI**  
Thành viên độc lập  
Hội đồng Quản trị

### Trình độ chuyên môn

Thạc sĩ Quản trị kinh doanh chuyên ngành tài chính.

Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính - Đầu tư.

## Ban Điều hành



Ông **ĐOÀN CHÂU PHONG**  
Tổng Giám đốc

### Trình độ chuyên môn

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh,  
Kỹ sư xây dựng.



Ông **TÔ NHƯ THẮNG**  
Phó Tổng Giám đốc

### Trình độ chuyên môn

Cử nhân ngoại ngữ.



Ông **PHẠM HỒNG CHÂU**  
Phó Tổng Giám đốc

### Trình độ chuyên môn

Thạc sĩ kế toán.



Bà **NGUYỄN THU HẰNG**  
Phó Tổng Giám đốc

### Trình độ chuyên môn

Cử nhân kinh tế.



Bà **ĐỖ THỊ THANH PHƯƠNG**  
Kế toán trưởng

### Trình độ chuyên môn

Cử nhân kinh tế.

**VANPHU.INVEST**  
Chuyên tâm tạo giá trị sống

**6 THÀNH VIÊN**  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**5 THÀNH VIÊN**  
BAN ĐIỀU HÀNH





Chương

**03**

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020  
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT  
KINH DOANH NĂM 2021**

Báo cáo của Ban Điều hành

32

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2020

38

## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

“ Năm 2020, trong bối cảnh Kinh tế - Xã hội của thế giới nói chung, Việt Nam nói riêng chịu nhiều tác động xấu từ đại dịch Covid-19, mọi lĩnh vực phát triển kinh tế toàn cầu đều có mức tăng trưởng thấp, thị trường bất động sản biến động theo chiều hướng khó lường chưa từng thấy. Đứng trước thách thức lớn của thị trường năm 2020, Văn Phú - Invest vẫn giữ vững vị thế là nhà đầu tư bất động sản chuyên tâm có tầm ảnh hưởng lớn trong phân khúc thị trường bất động sản hạng trung tại Việt Nam. Với dòng sản phẩm hạng sang Grandeur Palace lần đầu tiên ra mắt được đông đảo khách hàng đón nhận, thị phần đầu tư của Văn Phú - Invest được mở rộng trên toàn quốc, tạo sự bền vững trong hiện tại để phát triển tương lai.



Tổng giám đốc Văn Phú - Invest  
THS. KS. Đoàn Châu Phong



### Năm 2020 - Bền vững trong hiện tại để phát triển tương lai

- » Tình hình kinh tế xã hội của thế giới nói chung cũng như Việt Nam nói riêng trong năm 2020 gặp nhiều khó khăn thách thức khi kết quả đạt được ở các chỉ tiêu chính đều không tốt bằng các năm trước, tuy nhiên khi nhìn rộng ra bối cảnh chung của nền kinh tế thế giới, kết quả đạt được của nền kinh tế Việt Nam có những điểm đáng ghi nhận.
- » Trong năm 2020 khi nền kinh tế các nước có kết quả tăng trưởng không như kỳ vọng thì Việt Nam lại được ghi nhận: (1) là 1 trong 10 nước tăng trưởng cao nhất thế giới; (2) top 16 nước mới nổi thành công nhất thế giới. GDP năm 2020 tăng 2,91%, thấp hơn so với các năm trước đây nhưng xu hướng tăng trưởng thể hiện những điểm tích cực khi mức tăng trưởng quý sau cao hơn quý trước và đạt mức cao nhất trong quý 4. Chỉ tiêu CPI năm 2020 là 3,23% cho thấy Chính phủ đã kiểm soát được chỉ số giá tiêu dùng dưới 4% theo mục tiêu Quốc hội đặt ra.
- » Thị trường bất động sản trong năm 2020 tiếp tục chứng kiến sự vươn lên mạnh mẽ của thị trường các tỉnh (sự dịch chuyển đã diễn ra từ năm 2018 sau 4 năm tăng trưởng ở các thành phố lớn). Không chỉ tăng lên về số lượng, các dự án bất động sản tại tỉnh lẻ cũng cho thấy trình độ phát triển mới. Năm 2020 cũng là năm đánh dấu bất động sản công nghiệp tăng trưởng bứt phá tại hàng loạt thủ phủ công nghiệp từ Bắc đến Nam là lực đẩy mạnh mẽ cho thị trường nhà ở tăng trưởng theo.

## Các kết quả nổi bật tạo nên diện mạo mới của Văn Phú Invest

Trong bối cảnh tình hình chung của thị trường và kinh tế xã hội kém phát triển, Văn Phú - Invest đã phải đối mặt với nhiều thách thức, khó khăn, tuy nhiên trong năm vừa qua Văn Phú - Invest bằng nỗ lực của mình đã hoàn thành kế hoạch đề ra.

### NĂM 2020 QUY HOẠCH CHI TIẾT

Khu đô thị Cồn Khương,  
TP. Cần Thơ

**53,25** ha

Khu biệt thự Hùng Sơn,  
Thanh Hóa

**25,59** ha

Sân golf Lộc Bình,  
Thừa Thiên - Huế

**80** ha

Sân golf An Biên - Hạ Long

**180** ha

Khu đô thị sinh thái và biệt thự  
nghỉ dưỡng hồ An Biên - Hạ Long

**146** ha

Năm 2020, Văn Phú - Invest đã khẳng định vị thế của mình tại các tỉnh, thành phố trên toàn quốc thông qua việc triển khai chuẩn bị đầu tư nhiều dự án trên các tỉnh thành như Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh, Bắc Ninh, Hưng Yên, Thừa Thiên - Huế, Phú Yên, thành phố Hồ Chí Minh, Bà Rịa - Vũng Tàu, Lâm Đồng, Cần Thơ. Các dự án trọng điểm, uy tín đã được phê duyệt trong năm 2020: quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Cồn Khương, TP. Cần Thơ (quy mô 53,25 ha); cấp phép xây dựng dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn, Thanh Hóa (quy mô 25,59 ha); quy hoạch chi tiết xây dựng Sân golf Lộc Bình, Thừa Thiên - Huế (quy mô 80 ha); quy hoạch 1/500 sân golf An Biên - Hạ Long quy mô 180 ha; quy hoạch khu đô thị sinh thái và biệt thự nghỉ dưỡng hồ An Biên - Hạ Long quy mô 146 ha.

Trong năm 2020, dù tình hình kinh tế bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19 nhưng chúng tôi vẫn hoàn thành đúng tiến độ đầu năm đã đặt ra khi tổ chức thành công lễ cất nóc 03 toà nhà 45 tầng của Dự án The Terra – An Hưng, cất nóc Dự án Đền thờ các vua Hùng. Ngoài ra, Văn Phú – Invest còn hoàn thành việc bàn giao Dự án Grandeur Palace – Giảng Võ vào tháng 12/2020, đây là dự án hạng sang đầu tay của Văn Phú – Invest, đánh dấu sự khởi đầu cho các dự án cao cấp của chúng tôi trên thị trường. Sản phẩm Grandeur Palace – Giảng Võ chính là thành quả chuẩn bị và triển khai đầy tâm huyết đã được thị trường đánh giá cao và đạt được Danh hiệu “Dự án căn hộ hạng sang tốt nhất Hà Nội” và “Dự án có thiết kế kiến trúc tốt nhất”. Những thành quả trên càng khẳng định chiến lược phát triển sản phẩm đúng đắn của Ban Lãnh đạo Công ty.



Dự án The Terra - An Hưng

### NĂM 2020 Văn Phú Invest đã được trao tặng nhiều giải thưởng cao quý



Văn Phú – Invest tiếp tục ghi nhận nhiều năm liền hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra, đồng thời duy trì mở rộng quan hệ hợp tác trong nước và quốc tế, từng bước khẳng định vị thế của một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong thị trường bất động sản Việt Nam. Bên cạnh kết quả đạt được trong sản xuất kinh doanh cùng sự đóng góp cho cộng đồng và xã hội nhiều sản phẩm bất động sản tạo môi trường sống chất lượng cao, Văn Phú – Invest luôn thực hiện đầy đủ nghiêm túc các nghĩa vụ tài chính với nhà nước, tự nguyện chia sẻ với cộng đồng thông qua các hoạt động thiện nguyện.

### THE TERRA - AN HƯNG Dự án căn hộ trung cấp tốt nhất Hà Nội “Best Mid End Condo Development”



Các dự án The Terra – An Hưng, The Terra - Hào Nam, Grandeur Palace - Giảng Võ tiếp tục được thị trường đón nhận, mang lại nguồn thu lớn cho doanh nghiệp. Đặc biệt The Terra – An Hưng đã trở thành dự án có giao dịch sôi động bậc nhất phía Tây Hà Nội, đạt danh hiệu “Dự án căn hộ trung cấp tốt nhất tại Hà Nội” và là một trong những dự án có tầm ảnh hưởng trong phân khúc sản phẩm bất động sản hạng trung tại thị trường Hà Nội.



Dự án Grandeur Palace - Giảng Võ

## Năm 2021 – Hợp lực làm nên sức mạnh tạo đà bứt tốc



Vườn lợp vữa của Dự án The Terra - An Hưng

Trong quý đầu năm 2021, làn sóng Covid-19 tiếp tục bùng phát lần 2 tại Việt Nam đã tạo ra rất nhiều khó khăn trong việc thực hiện mục tiêu kép mà Chính phủ đã đề ra: “Vừa chống dịch bệnh, bảo vệ sức khỏe nhân dân, vừa phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội trong trạng thái bình thường mới”. Để tháo gỡ các thủ tục pháp lý, đẩy nhanh tiến trình chuẩn bị đầu tư các dự án, tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp đầu tư trong và ngoài nước đầu tư tại Việt Nam; Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách bổ sung, sửa đổi liên quan đến Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, tạo cơ hội cho các tỉnh, thành cả nước thu hút đầu tư, đón đầu làn sóng chuyển dịch vốn đầu tư ngoại vào Việt Nam. Cụ thể các chính sách mới đáng chú ý là: Quốc hội thông qua Luật sửa đổi một số điều của Luật Xây dựng (Luật số 64/2020/QH4) quy định về thẩm quyền báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng của Chủ đầu tư, quy định về miễn giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn thẩm định thiết kế, quy định bãi bỏ quyền của Bộ Xây dựng và giao UBND cấp tỉnh cấp phép xây dựng đối với công trình xây dựng cấp đặc biệt, các chính sách bổ sung về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất condotel, officetel. Việc Việt Nam tham gia một loạt hiệp định thương mại tự do (FTAs) hứa hẹn thu hút mạnh mẽ các nhà đầu tư nước ngoài, dự báo bất động sản công nghiệp tiếp tục là “điểm sáng” hút vốn năm 2021.

**NĂM 2021**  
CHÍNH PHỦ ĐẶT  
MỤC TIÊU

**6,5%**  
TĂNG TRƯỞNG  
GDP

**4%**  
CHỈ SỐ TIÊU DÙNG  
(CPI) BÌNH QUẢN  
KIỂM SOÁT

**3.700 USD**  
GDP BÌNH QUẢN ĐẦU  
NGƯỜI (NĂM 2020 LÀ  
3.521 USD)

**13-14%**  
TĂNG TRƯỞNG  
TÍN DỤNG DỰ  
KIẾN TĂNG

Theo dự báo của hầu hết các chuyên gia trong ngành, năm 2021 thị trường bất động sản sẽ có những yếu tố tích cực hơn rất nhiều, đặc biệt là sự phục hồi của những thị trường trọng điểm như thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội. Tuy nhiên, sự phục hồi này cũng như sự ổn định và tăng trưởng kinh tế vĩ mô Việt Nam năm 2021 có thể sẽ chưa có bước đột phá mạnh mẽ bởi còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố như pháp lý và công tác kiểm soát dịch bệnh. Vì vậy, doanh nghiệp cần có các phương án chủ động, linh hoạt để đón đầu mọi thời cơ ở phía trước.

Từ sự ổn định trong năm 2020, bước sang năm 2021, Văn Phú – Invest tiếp tục hành trang của một nhà đầu tư bất động sản chuyên tâm, tập trung đầu tư phát triển các quỹ đất dự án đã được mở rộng trên nhiều tỉnh thành cả nước. Kiên định với chiến lược phát triển của mình năm 2021, Văn Phú – Invest tập trung vào việc phát triển các phân khúc dự án nhà ở, khu đô thị mới, các dự án đô thị biển, bất động sản du lịch sinh thái biển tiêu chuẩn 5 sao, chuyển dịch một phần thị phần đầu tư sang các dự án bất động sản công nghiệp. Trong năm tới, Văn Phú – Invest đặt nhiệm vụ đẩy mạnh hoàn tất công tác chuẩn bị đầu tư dự án tại các thị trường mục tiêu: Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Thanh Hóa, Thừa Thiên - Huế, Phú Yên, Vũng Tàu, thành phố Hồ Chí Minh, Cần Thơ... để triển khai đầu tư xây dựng tạo sản phẩm bán ra thị trường năm 2021 và các năm tiếp theo.

Trải qua 18 năm xây dựng và trưởng thành, Văn Phú - Invest đã hội tụ đủ các yếu tố Tâm và Tầm để làm nên một thương hiệu mà nhiều nhà đầu tư quốc tế đã tìm đến với mong muốn bắt tay để cùng phát triển. Với chủ trương mở rộng hợp tác quốc tế nhằm khai thác triệt để tiềm năng từ các quỹ đất dự án hiện có, thời gian qua Ban lãnh đạo công ty đã xúc tiến nhiều cuộc gặp gỡ với các đối tác đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore... để hoạch định việc hợp tác dài hạn. Mỗi quan hệ chiến lược cùng nhiều đối tác trong và ngoài nước là cơ sở để Văn Phú – Invest kỳ vọng trong năm 2021, doanh nghiệp sẽ làm nên sức mạnh mới, tạo đà bứt tốc trên chặng đường phía trước.

Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận dự kiến của các dự án triển khai 2021

- » Doanh thu hợp nhất dự kiến là 3.100 tỷ đồng
- » Lợi nhuận trước thuế hợp nhất dự kiến là 466 tỷ đồng



Dự án The Terra - An Hưng

# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2020

Các chỉ tiêu tài chính trọng yếu

**TỔNG TÀI SẢN**  
31/12/2020

**9.704 tỷ**

**TỔNG DOANH THU**  
2020

**2.171 tỷ**

**VỐN CHỦ SỞ HỮU**  
31/12/2020

**2.958 tỷ**

**TỔNG LỢI NHUẬN KẾ TOÁN**  
TRƯỚC THUẾ 2020

**387 tỷ**

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán



## Các chỉ tiêu tài chính trọng yếu

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	2020	2019
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<b>2.164.998.913.302</b>	<b>3.057.265.073.469</b>
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	<b>1.481.688.831.813</b>	<b>2.224.106.078.529</b>
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<b>683.310.081.489</b>	<b>833.158.994.940</b>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<b>306.803.782.332</b>	<b>510.885.403.171</b>

Năm 2020, doanh thu của Văn Phú-Invest được ghi nhận từ chuyển nhượng bất động sản tại các Dự án The Terra - An Hưng, Grandeur Palace Giảng Võ, The Terra - Hào Nam và cho thuê bất động sản tại Dự án Oakwood Residence Hà Nội.

Tháng 5/2020, Đại hội đồng cổ đông của Văn Phú - Invest đã được phê duyệt kế hoạch lợi nhuận 302 tỷ đồng giảm 40% so với 2019 với nhận định:

» Tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, tác động tới toàn bộ hoạt động của nền kinh tế thế giới và Việt Nam.

» Công tác giải quyết các vướng mắc về pháp lý cho các dự án bất động sản nói chung và Văn Phú - Invest nói riêng sẽ chậm tiến độ do tác động của dịch bệnh.

» Bối cảnh đó, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành kịp thời điều chỉnh mục tiêu, phương án kinh doanh của Văn Phú - Invest giữ vững hoạt động ổn định bộ máy, tích cực tìm kiếm các quỹ đất mới, tập trung bán hàng thu tiền các dự án hiện có. Với chỉ đạo đúng đắn và kịp thời, các dự án của Văn Phú - Invest đã ghi nhận doanh số bán hàng rất tốt trong thời kỳ Covid như The Terra - An Hưng, Grandeur Palace Giảng Võ, The Terra - Hào Nam.

## Điều này phản ánh trên các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính Hợp nhất của Văn Phú - Invest

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	2020	2019
<b>Tổng tài sản</b>	<b>9.703.533.833.765</b>	<b>8.972.345.105.645</b>
Tài sản ngắn hạn	5.793.508.290.074	6.158.879.451.810
Tiền và tương đương tiền	1.030.551.891.905	650.500.398.617
Hàng tồn kho	1.803.209.172.020	2.077.233.262.413
<b>Nợ phải trả</b>	<b>6.745.309.358.118</b>	<b>6.281.177.275.026</b>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.713.379.477.818	647.325.183.976
Vay nợ	3.036.862.698.171	4.261.935.401.969
Vốn chủ sở hữu	2.958.224.475.647	2.691.167.830.619

Tiền và các khoản tương đương tiền năm 2020

**1.030** tỷ đồng

Người mua trả tiền trước

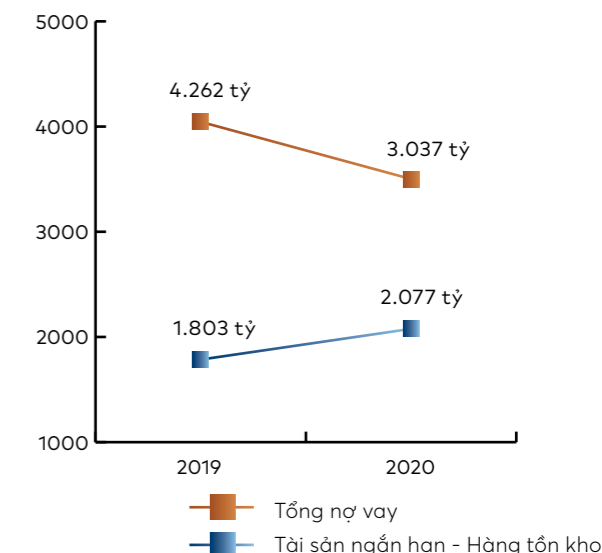
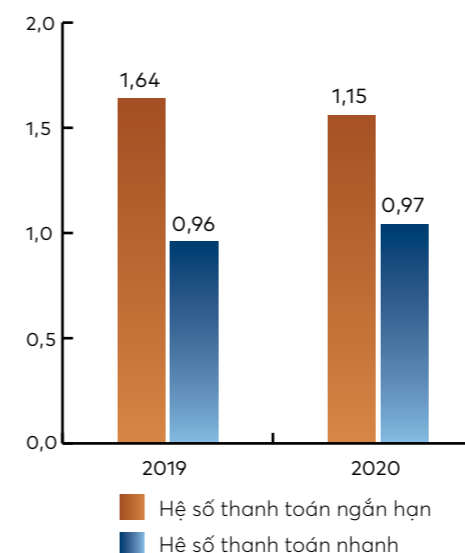
**↑ 1.100** tỷ đồng

ĐẾN TỪ VIỆC KHÁCH HÀNG THANH TOÁN TIỀN MUA CÁC DỰ ÁN

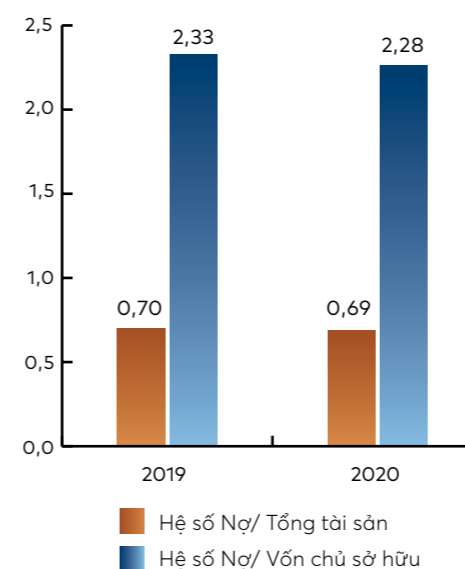
Nợ vay của VPI

**↓ 29%**

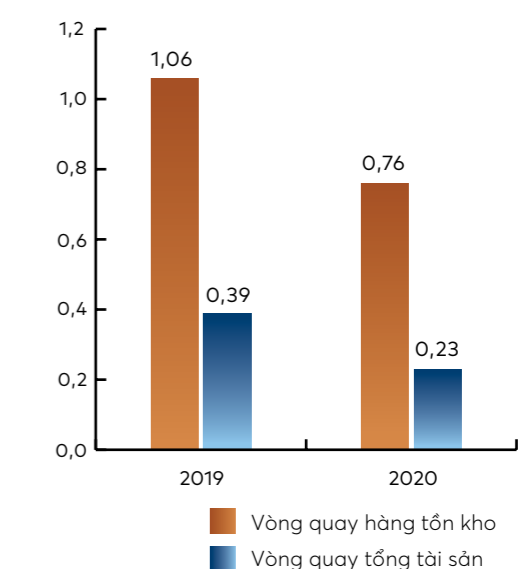
## CHỈ TIÊU VÀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN



## CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN



## CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG



## Danh sách các đợt phát hành trái phiếu

### Trái phiếu đáo hạn

Bao gồm trái phiếu phát hành qua Công ty TNHH chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCBS) và CTCP chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (CTS).

**309,7**  
tỷ đồng

### Trái phiếu mua lại trước hạn

Bao gồm trái phiếu phát hành qua CTCP chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (CTS) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank).

**340,3**  
tỷ đồng

### Trái phiếu phát hành

Bao gồm trái phiếu phát hành qua Công ty TNHH chứng khoán Ngân Hàng TMCP Ngoại thương VN (VCBS) và Ngân hàng Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank).

**380**  
tỷ đồng

## Dự án triển khai trong năm 2020

### GRANDEUR PALACE - GIẢNG VÕ



#### THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội
Diện tích đất	9.031 m <sup>2</sup>
Diện tích sàn xây dựng	38.400m <sup>2</sup>
Quy mô	78 căn hộ 32 căn biệt thự 65 căn hộ khách sạn
Thời gian triển khai	2018 – 2020

### THE TERRA - AN HƯNG



#### THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Tổ Hữu, Hà Đông, Hà Nội
Diện tích đất	35.380m <sup>2</sup>
Diện tích sàn xây dựng	210.200 m <sup>2</sup>
Quy mô	3 tòa tháp cao 45 tầng 1.328 căn hộ chung cư 166 căn shophouse
Thời gian triển khai	2018 - 2021

## THE TERRA - HÀ NAM



### THÔNG TIN DỰ ÁN

**Vị trí** Ô chợ Dừa, Đống Đa, Hà Nội

**Diện tích đất** 6.680 m<sup>2</sup>

**Diện tích sàn xây dựng** 17.300 m<sup>2</sup>

**Quy mô** 72 căn hộ và 25 căn shophouse

**Thời gian triển khai** 2017 – 2019

## KHU NHÀ Ở HỖN HỢP YÊN PHONG - BẮC NINH



### THÔNG TIN DỰ ÁN

**Vị trí** Đông Tiến và Yên Trung, Yên Phong, Bắc Ninh

**Diện tích đất** 66.453 m<sup>2</sup>

**Diện tích sàn xây dựng** 161.590 m<sup>2</sup>

**Quy mô** 2.067 căn nhà ở xã hội; 62 căn thấp tầng; 6.098 m<sup>2</sup> khu thương mại

**Thời gian triển khai** 2020 - 2022

## KHU CĂN HỘ DỊCH VỤ KHÁCH SẠN OAKWOOD RESIDENCE HÀ NỘI



### THÔNG TIN DỰ ÁN

**Vị trí** Đặng Thai Mai, Tây Hồ, Hà Nội

**Diện tích đất** 4.632 m<sup>2</sup>

**Diện tích sàn xây dựng** 32.056 m<sup>2</sup>

**Quy mô** 265 căn hộ dịch vụ cao cấp

**Thời gian triển khai** 2017 - 2019

## KHU ĐÔ THỊ MỚI CỒN KHƯƠNG



### THÔNG TIN DỰ ÁN

**Vị trí** Bình Thủy và Ninh Kiều, Cần Thơ

**Diện tích đất** 532.700 m<sup>2</sup>

**Diện tích sàn xây dựng** 764.700 m<sup>2</sup>

**Quy mô** Khách sạn và trung tâm thương mại  
115 căn biệt thự đơn lập cao cấp & 951 căn shophouse và liền kề

**Thời gian triển khai** 2020 – 2024



## Dự án triển khai trong năm 2021

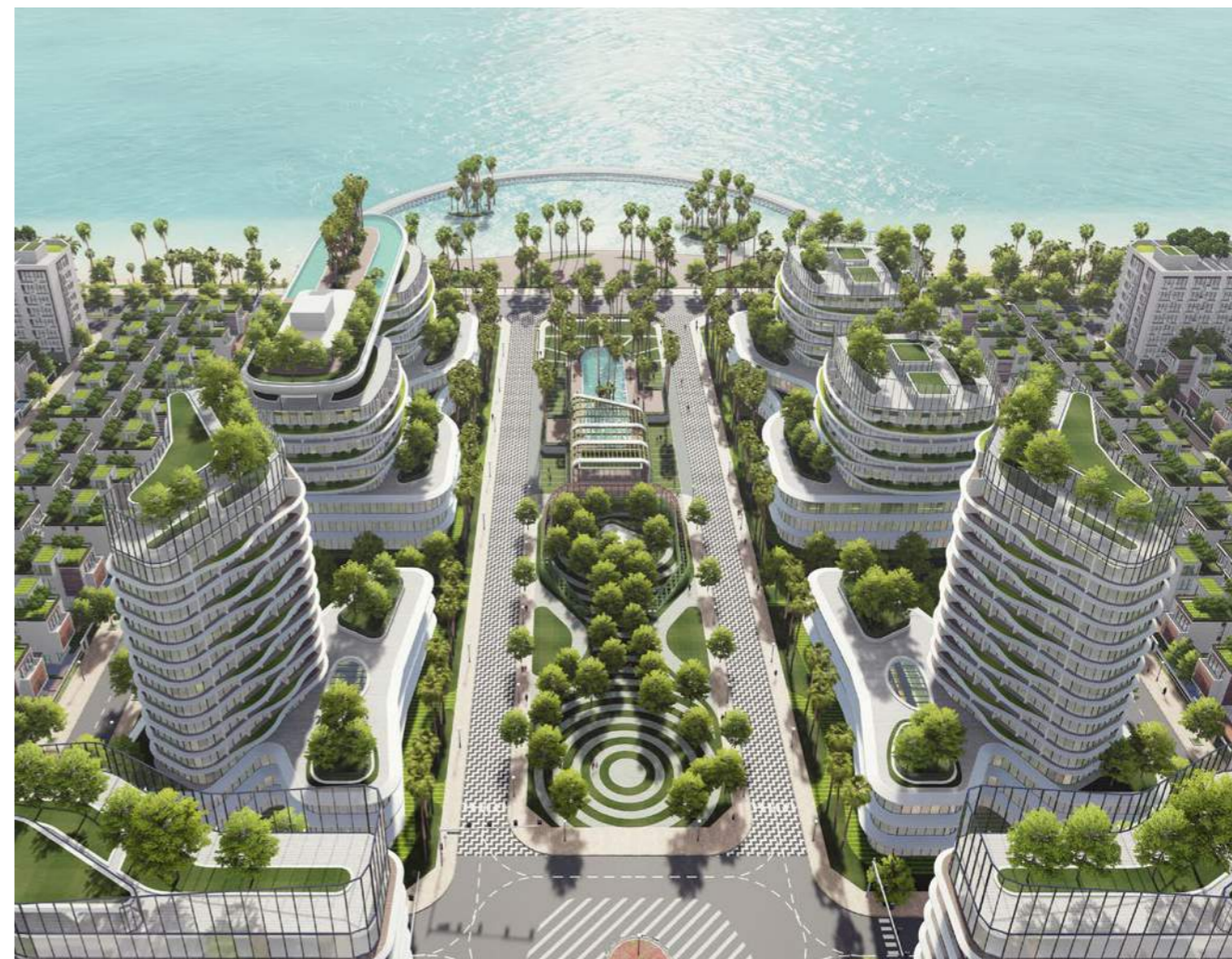
# KHU ĐÔ THỊ MỚI CỒN KHƯƠNG



### THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Bình Thủy và Ninh Kiều, Cần Thơ
Diện tích dự án	532.700 m <sup>2</sup>
Diện tích sàn xây dựng	764.700 m <sup>2</sup>
Cấu phần	Khách sạn và trung tâm thương mại 115 căn biệt thự đơn lập cao cấp & 951 căn shophouse và liền kề
Tiến độ xây dựng	2020 - 2024

# DỰ ÁN HÙNG SƠN



### THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Sầm Sơn, Thanh Hóa
Diện tích dự án	284.090 m <sup>2</sup>
Diện tích sàn xây dựng	48.729 m <sup>2</sup>
Cấu phần	593 căn nhà vườn, biệt thự và nhà liền kề Đất thương mại, dịch vụ
Tiến độ xây dựng	2021 - 2023

## GRANDEUR PALACE - PHẠM HÙNG



### THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội
Diện tích dự án	22.744 m <sup>2</sup>
Diện tích sàn xây dựng	264.500 m <sup>2</sup>
Cấu phần	3 tòa tháp 45 tầng: » 1 tòa văn phòng, 1 tòa khách sạn và căn hộ dịch vụ, 1 tòa căn hộ
Tiến độ xây dựng	2020 - 2023

## KHU DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG PHÁT TRIỂN THỂ CHẤT KẾT HỢP VUI CHƠI THỂ THAO LỘC BÌNH



### THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Phú Lộc, Lộc Bình, Thừa Thiên - Huế
Diện tích dự án	2.480.000 m <sup>2</sup>
Diện tích sàn xây dựng	951.400 m <sup>2</sup>
Cấu phần	7744 căn khách sạn & resort 627 căn biệt thự, 91 căn bungalow
Tiến độ xây dựng	2020 - 2024

## KHU NHÀ Ở HỖN HỢP YÊN PHONG - BẮC NINH



### THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Đông Tiến và Yên Trung, Yên Phong, Bắc Ninh
Diện tích dự án	66.453 m <sup>2</sup>
Diện tích sàn xây dựng	161.590 m <sup>2</sup>
Cấu phần	2.067 căn nhà ở xã hội 62 căn thấp tầng 6.098 m <sup>2</sup> khu thương mại
Tiến độ xây dựng	2020 - 2022

## DỰ ÁN KINH DƯƠNG VƯƠNG



### THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Quận 10, Hồ Chí Minh
Diện tích dự án	12.260 m <sup>2</sup>
Diện tích sàn xây dựng	105.400 m <sup>2</sup>
Cấu phần	1050 căn hộ; 12.300 m <sup>2</sup> sàn thương mại dịch vụ
Tiến độ xây dựng	2021-2023

## VLASTA THỦY NGUYÊN - HẢI PHÒNG



### THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Thủy Nguyên, Hải Phòng
Diện tích dự án	307.120 m <sup>2</sup>
Diện tích sàn xây dựng	390.500 m <sup>2</sup>
Cấu phần	1.019 căn thấp tầng 3-5 tòa nhà ở xã hội và tái định cư
Tiến độ xây dựng	2021 - 2023

## CÔNG VIÊN HỒ ĐIỀU HÒA TRUNG VĂN



### THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Nam Từ Liêm, Hà Nội
Diện tích dự án	175.240 m <sup>2</sup>
Diện tích sàn xây dựng	51.600 m <sup>2</sup>
Cấu phần	48 căn shophouse; 24.200 m <sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ
Thời gian triển khai	2021 - 2024



Chương

# 04

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Mô hình quản trị	54
Hoạt động kiểm toán nội bộ và quản trị rủi ro	58
Báo cáo quản trị	62
Báo cáo quan hệ cổ đông	68

# MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

## Mục tiêu quản trị

### Mang lại hiệu quả kinh tế và tăng trưởng bền vững

**Hoạch định chiến lược và đặt mục tiêu rõ ràng**, cụ thể ở các khâu trọng yếu như phát triển quỹ đất, lựa chọn phân khúc thị trường mục tiêu cho mỗi dự án là yếu tố then chốt trong công tác quản trị doanh nghiệp tại Văn Phú – Invest. Để đảm bảo kế hoạch hoạt động sản xuất, kinh doanh mang tính khả thi, giúp Văn Phú – Invest duy trì mức tăng trưởng để ra, các ban, đơn vị liên tục phối hợp để tham vấn cho Hội đồng Quản trị về các biến động thị trường, cập nhật các thay đổi trong khung pháp lý của thị trường bất động sản, nghiên cứu đối thủ cạnh tranh và phân tích phân khúc khách hàng mục tiêu của Văn Phú - Invest.

**Công tác quản trị hiệu quả** tại Văn Phú - Invest được chú trọng tăng cường với hai bộ phận phụ trách – Tổ Kế hoạch và Ban Kiểm toán nội bộ – thông qua việc báo cáo quản trị hoạt động định kì hằng tháng. Qua đó, Hội đồng Quản trị giám sát được tình hình thực hiện kế hoạch của Ban Điều hành và các ban, đơn vị chức năng, theo dõi tiến độ phát triển dự án và hoạt động bán hàng của Công ty.

**2 VPI TĂNG CƯỜNG  
bộ phận  
PHỤ TRÁCH**

**TỔ KẾ HOẠCH**

**BAN KIỂM TOÁN  
NỘI BỘ**

### Quản trị rủi ro và sử dụng hiệu quả nguồn lực

**Công tác quản trị rủi ro** tại Văn Phú - Invest bao gồm việc nhận định các rủi ro tiềm tàng trong môi trường hoạt động của Công ty cũng như trong nội bộ Văn Phú - Invest một cách có hệ thống, nhằm kiểm soát và đảm bảo khả năng sử dụng vốn và các nguồn lực khác hiệu quả nhất. Việc quản trị rủi ro hoạt động, rủi ro pháp lý và rủi ro cạnh tranh là những công cụ chính để Văn Phú - Invest có thể bảo toàn vốn, tận dụng nguồn lực nhân sự và quỹ đất dự án để đưa ra những sản phẩm bất động sản chất lượng cao, mang lại giá trị cho khách hàng, đồng thời đảm bảo lợi ích nhà đầu tư. Công tác quản trị rủi ro được Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Tài chính Kế toán, Ban Kinh doanh và Bộ phận Pháp chế phối hợp thực hiện thông qua việc phân tích rủi ro, báo cáo định kỳ và tham vấn cho Ban Điều hành.

## Nguyên tắc quản trị

### Đảm bảo vai trò lãnh đạo hiệu quả và tính độc lập của Hội đồng Quản trị

**Sự đa dạng trong cơ cấu thành viên Hội đồng Quản trị** được thể hiện qua sự đa dạng trong trình độ và kinh nghiệm của các thành viên. Cụ thể, Hội đồng Quản trị của Văn Phú – Invest có sáu thành viên, trong đó có Chủ tịch Tô Như Toàn là Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh, Kiến trúc sư với trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản và Xây dựng; ông Phạm Hồng Châu, ông Ngô Đức Long và ông Trịnh Thanh Hải có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính – Đầu tư; bà Nguyễn Diệu Tú và ông Chu Đức Lượng với kinh nghiệm chuyên môn trong Quản lý, lãnh đạo doanh nghiệp và Quản lý phát triển đô thị. Trong đó, hai thành viên Hội đồng Quản trị là thành viên độc lập đảm bảo sự minh bạch và khách quan trong Hội đồng Quản trị.

**Vai trò giám sát của Hội đồng Quản trị** tại Văn Phú - Invest được tăng cường qua việc thành lập Ban Kiểm toán nội bộ với ba thành viên độc lập không điều hành. Bên cạnh đó, Hội đồng Quản trị có trách nhiệm tự đánh giá hiệu quả hoạt động hằng năm thông qua các tiêu chí, quy trình đánh giá khách quan và minh bạch.

### Thiết lập môi trường kiểm soát nội bộ vững mạnh

**Mô hình Ba tuyến phòng vệ** trong quản trị doanh nghiệp do Viện Kiểm toán viên nội bộ IIA xây dựng được Văn Phú - Invest áp dụng trên toàn hệ thống với hoạt động kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro và kiểm toán nội bộ.

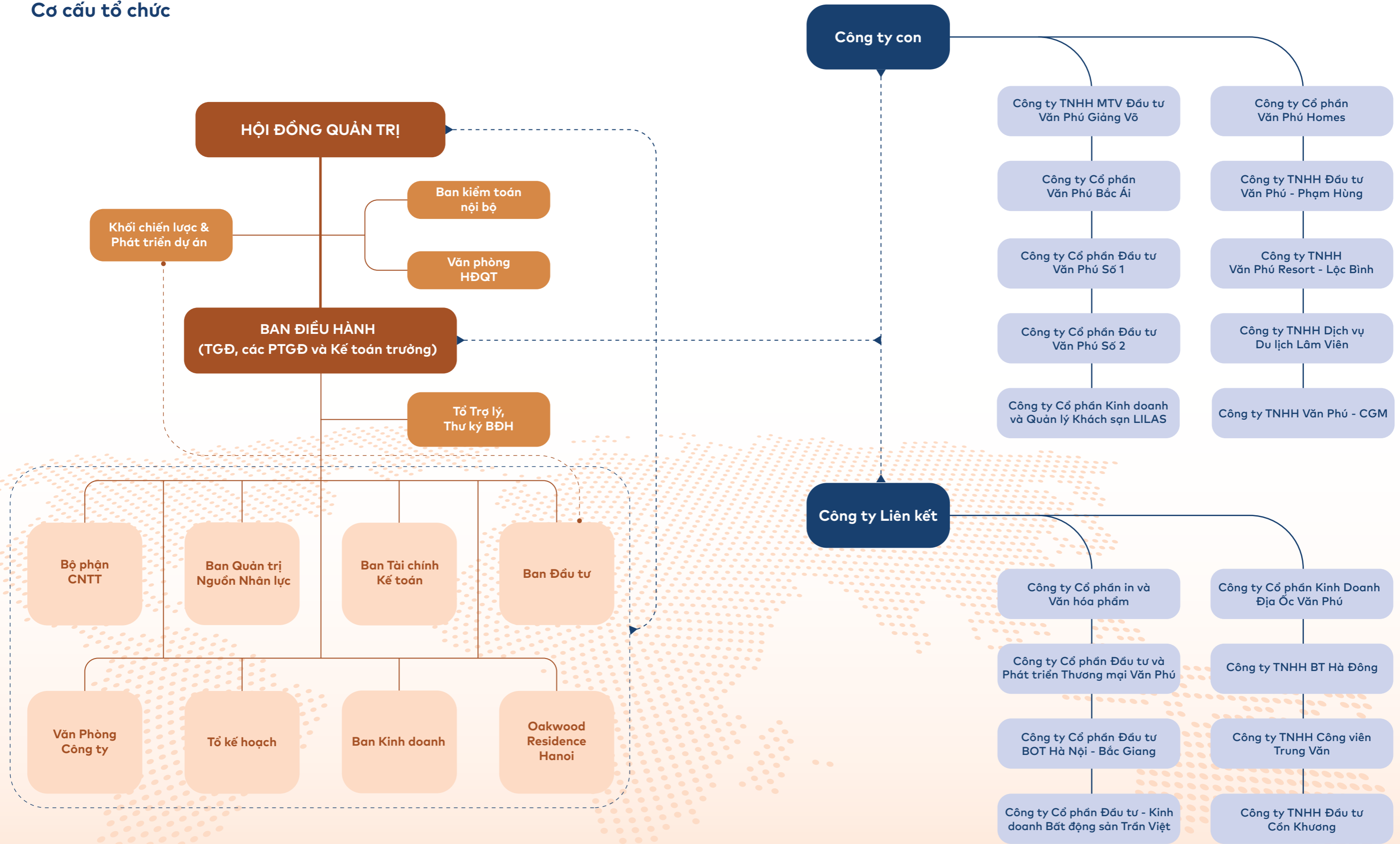
- 01** Công tác kiểm soát nội bộ như kiểm tra chất lượng, phê duyệt đối với mỗi hoạt động sản xuất kinh doanh tại các ban, đơn vị được thực hiện bởi lãnh đạo các ban.
- 02** Các biện pháp quản trị rủi ro được thực hiện song song với kiểm soát nội bộ, thông qua công tác kiểm soát tài chính và đảm bảo tuân thủ quy trình, quy chế tại Văn Phú - Invest theo mục tiêu và khẩu vị rủi ro mà Ban Điều hành đặt ra.
- 03** Hoạt động kiểm toán nội bộ đóng vai trò giám sát cuối cùng, có mục tiêu đánh giá một cách độc lập hai biện pháp kiểm soát của Ban Điều hành và báo cáo trực tiếp với Hội đồng Quản trị, đồng thời giám sát chất lượng và tính độc lập của đơn vị kiểm toán độc lập.

### Tăng cường hoạt động công bố thông tin, đảm bảo tính công khai minh bạch

**Công tác công bố thông tin** đầy đủ và hiệu quả được duy trì thường xuyên nhằm tăng cường tính minh bạch và sự tin nhiệm của cổ đông và nhà đầu tư đối với Văn Phú – Invest. Bên cạnh việc nghiêm túc tuân thủ các quy định của pháp luật về công bố thông tin đối với các Công ty đại chúng như công bố báo cáo tài chính định kỳ mỗi quý, Văn Phú – Invest luôn chủ động công bố thông tin doanh nghiệp thông qua các kênh truyền thông chủ quản, báo chí, các cuộc gặp gỡ và hội đàm trực tuyến với các tổ chức đầu tư chuyên nghiệp và các nhóm nhà đầu tư.



## Cơ cấu tổ chức



# HOẠT ĐỘNG KIỂM TOÁN NỘI BỘ VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO

## Hoạt động Kiểm toán nội bộ

Thực hiện theo Nghị định 05/2019 của Chính phủ quy định về hoạt động Kiểm toán nội bộ tại các Công ty đại chúng, Văn Phú - Invest đã lựa chọn áp dụng mô hình không có Ban Kiểm soát và thành lập Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị Công ty với chức năng hỗ trợ Hội đồng Quản trị trong công tác quản trị mục tiêu, giám sát tính trung thực của số liệu báo cáo tài chính, tính tuân thủ pháp luật, tuân thủ các quy định nội bộ của Công ty, hiệu quả công tác quản lý rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh và giám sát tính độc lập, khách quan đối với đơn vị kiểm toán độc lập.

Trong năm 2020, Kiểm toán nội bộ triển khai thường xuyên các cuộc họp rà soát, đánh giá nhằm nhận diện, đề xuất với Hội đồng Quản trị các giải pháp nhằm đạt được mục tiêu. Cụ thể:



### Hoạt động quản trị mục tiêu Ban Kiểm toán nội bộ đã thực hiện

Rà soát, đánh giá và tham vấn cho Hội đồng Quản trị đối với hoạt động xây dựng mục tiêu, chiến lược, kế hoạch sản xuất kinh doanh nhằm đảm bảo tính khả thi và tăng trưởng.

Giám sát quá trình và kết quả Ban Điều hành thực hiện mục tiêu sản xuất kinh doanh năm 2020 của Công ty theo định kỳ hằng tháng thông qua các báo cáo quản trị hoạt động.

Giám sát triển khai hoạt động đầu tư dự án đảm bảo tuân thủ pháp luật, tuân thủ các quy định nội bộ, bảo toàn vốn của Công ty và hiệu quả đầu tư dự án (bao gồm thủ tục pháp lý, thi công, quản lý chi phí, kinh doanh...)



Dự án Grandeur Palace - Giảng Võ



### Hoạt động giám sát tính trung thực trong số liệu báo cáo tài chính

Ban Kiểm toán nội bộ đã thực hiện rà soát và đưa ra ý kiến kịp thời để đảm bảo số liệu tài chính khách quan, trung thực trước khi công bố với cổ đông.



### Hoạt động giám sát hiệu quả công tác quản trị rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh

Ban Kiểm toán nội bộ đã phối hợp với Ban Điều hành nhận diện rủi ro, quản trị rủi ro trong các hoạt động sản xuất kinh doanh, công nghệ thông tin nhằm tận dụng các cơ hội thúc đẩy hiệu quả sản xuất kinh doanh và tăng trưởng bền vững.



### Hoạt động giám sát tính độc lập, khách quan của đơn vị kiểm toán độc lập

Ban Kiểm toán nội bộ thực hiện vai trò giám sát sự phối hợp giữa kiểm toán độc lập và kế toán đơn vị nhằm đảm bảo tính trung thực, khách quan trong các kết luận, đánh giá của kiểm toán độc lập trong quá trình soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính Bán niên và Năm.



Dự án Grandeur Palace - Giảng Võ

## Hoạt động quản trị rủi ro

### Rủi ro về các chính sách pháp lý

Hiện nay, Việt Nam vẫn đang trong quá trình tiếp tục xây dựng và hoàn thiện khung pháp lý liên quan đến tổ chức và hoạt động của doanh nghiệp để tiến đến việc hội nhập và thích nghi với các chuẩn mực quốc tế. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã ban hành hàng loạt các văn bản quy phạm pháp luật mới hoặc sửa đổi, bổ sung, thay thế các luật cũ đã không còn phù hợp, đồng thời, Chính phủ và các bộ, ngành cũng ban hành nhiều Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành các văn bản pháp luật nêu trên. Tuy nhiên, với đặc thù là một nền kinh tế đang phát triển và đang trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế mạnh mẽ nên mặc dù Việt Nam đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật để điều chỉnh trong lĩnh vực này, có thể đánh giá hệ thống pháp luật vẫn còn cần hoàn thiện thêm để dẫn đáp ứng các tiêu chuẩn quốc tế. Do vậy, không thể đảm bảo rằng sự thay đổi trong các văn bản pháp lý sẽ không ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

Nhằm đảm bảo tính tuân thủ, nắm bắt kịp thời chính sách khi có sự thay đổi có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty, hằng tháng, bộ phận Pháp chế ban hành bản tin pháp luật, phân tích các chính sách mới của pháp luật về thuế đất, ngân hàng, Luật kinh doanh Bất động sản, Luật nhà ở, Luật đầu tư... từ đó phân tích những chính sách ẩn chứa rủi ro, ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp hay những chính sách có khả năng tháo gỡ các vướng mắc cho doanh nghiệp. Đồng thời, Bộ phận pháp chế, Kiểm toán nội bộ tham mưu kịp thời cho Ban Điều hành, đảm bảo việc giám sát hoạt động, chấp hành đúng pháp luật của Văn Phú - Invest và các Công ty thành viên.



### Rủi ro về kinh tế vĩ mô

Những yếu tố quan trọng của nền kinh tế như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, tỷ giá, chỉ số giá tiêu dùng, tỷ lệ tiết kiệm, đầu tư hay tỷ lệ thất nghiệp đều có ảnh hưởng đến hoạt động và kết quả kinh doanh của Văn Phú - Invest. Các bộ phận chuyên môn nghiên cứu, đánh giá môi trường kinh tế vĩ mô và tư vấn cho Ban Điều hành Công ty kinh tế vĩ mô trong tương lai và những tác động đến lĩnh vực kinh doanh trọng yếu, từ đó đưa ra quyết sách và chiến lược phù hợp. Bất động sản là lĩnh vực kinh doanh chiếm tỷ trọng lớn nhất trong doanh thu của Văn Phú - Invest chịu tác động lớn theo tình hình kinh tế vĩ mô. Do đó Công ty luôn sáng tạo để đa dạng hóa sản phẩm bất động sản, đặc biệt là dòng sản phẩm hướng đến phân khúc trung cấp - phân khúc ít chịu ảnh hưởng từ biến động kinh tế hơn phân khúc cao cấp.

### Rủi ro về tài chính

Các kế hoạch tăng trưởng trong tương lai của Công ty sẽ đòi hỏi nhiều nguồn lực, trong số đó có lượng vốn đáng kể cho hoạt động đầu tư trong các ngành nghề kinh doanh hiện tại và sau này của Công ty. Để có thể đáp ứng cho các kế hoạch tăng trưởng trong tương lai, Công ty có thể cần tìm nguồn vốn bổ sung, bao gồm cả phương thức tài trợ bằng phát hành trái phiếu, phương thức vay ngân hàng hoặc phương thức vay nợ khác. Tuy nhiên, không có gì bảo đảm rằng những khoản tài trợ bổ sung như vậy sẽ được cấp theo các điều khoản thuận lợi cho Công ty, do đó các rủi ro về thanh khoản, lãi suất và ngoại tệ cần được cân nhắc kỹ lưỡng.

Trong ngắn hạn, định kỳ mỗi quý, Ban Tài chính - Kế toán đánh giá tình hình thị trường vốn và tài chính để chủ động điều chỉnh danh mục tổng nợ vay và nghĩa vụ phải trả một cách hợp lý. Trước mỗi giao dịch có giá trị lớn, Ban Tài chính - Kế toán tham vấn các chuyên gia tài chính ngân hàng trong nước và quốc tế để đề xuất giải pháp quản trị rủi ro cần thiết.

Văn Phú - Invest chủ động quản lý dòng tiền và các kỳ hạn nghĩa vụ phải trả, lập kế hoạch dự phóng tài chính cho 3 năm tiếp theo. Do đó, Công ty luôn chủ động được kế hoạch về vốn và dòng tiền.



### Rủi ro về suy thoái kinh tế

Các hoạt động của Công ty tập trung ở thị trường nội địa và kết quả hoạt động của Công ty phụ thuộc cơ bản vào nền kinh tế Việt Nam và các khách hàng mua sản phẩm của Công ty. Nền kinh tế Việt Nam có thể bị ảnh hưởng đáng kể bởi rất nhiều yếu tố bên ngoài, bao gồm cả khả năng phát triển kinh tế trên toàn Châu Á.

Ngành nghề kinh doanh bất động sản thường có mức độ cạnh tranh cao, với các đối thủ cạnh tranh là những tập đoàn đa quốc gia hoặc đối thủ trong nước kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự. Để tăng tính cạnh tranh, Văn Phú - Invest nắm bắt cơ hội hợp tác với các đối tác uy tín trên thế giới, góp phần tăng giá trị cho khách hàng, rút ngắn khoảng cách với đối thủ cạnh tranh.



# BÁO CÁO QUẢN TRỊ

## Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản).

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
01	1505/2020/NQ-ĐHĐCĐ	15/5/2020	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020

## Hội đồng Quản trị (Báo cáo năm)

### Hoạt động giám sát của Hội đồng Quản trị đối với Ban Giám đốc

- » Giám sát công tác điều hành sản xuất kinh doanh, đảm bảo theo đúng định hướng chiến lược được đề ra bởi Hội đồng Quản trị và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- » Phê duyệt chủ trương đầu tư, hợp tác, liên danh các dự án của Công ty.
- » Chỉ đạo, giám sát, cử thành viên chuyên trách tham gia vào một số vấn đề cần thiết.
- » Giám sát việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị đã ban hành.
- » Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên.
- » Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.

### Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị

#### Văn Phòng Hội đồng Quản trị

- » Tổ chức các cuộc họp của Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông theo chỉ đạo của Hội đồng Quản trị.
- » Ghi chép biên bản cuộc họp một cách trung thực và chính xác.
- » Chuẩn bị tài liệu cuộc họp, trình Chủ tịch Hội đồng Quản trị thông qua và chuyển tới các thành viên tham gia họp.
- » Lưu trữ, phát hành cung cấp các thông tin, bản sao Biên bản họp, Nghị quyết Hội đồng Quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát/ Ban Kiểm toán nội bộ.

#### Ban Kiểm toán nội bộ

- » Xây dựng chương trình và kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2020.
- » Triển khai hoạt động kiểm toán nội bộ theo kế hoạch đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt, bao gồm: Kiểm toán hoạt động đầu tư dự án; Kiểm toán các báo cáo tài chính quý, bán niên, năm của Công ty; Kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019; Tư vấn cho Hội đồng Quản trị trong hoạt động kiểm soát rủi ro trong sản xuất kinh doanh.
- » Giám sát Ban Điều hành trong việc triển khai hoàn thiện bộ máy hoạt động sau khi tái cấu trúc Công ty; Giám sát và kiểm soát tuân thủ hoạt động của các đơn vị.
- » Nhận định các rủi ro hoạt động và đề xuất giải pháp giảm thiểu rủi ro cho Công ty.

## Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	0801/NQ-HĐQT	08/1/2020	Thông qua việc hợp tác đầu tư thực hiện các Dự án	100%
2	2001/NQ-HĐQT	20/1/2020	Thông qua Báo cáo tình hình quản trị năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
3	3001/NQ-HĐQT	30/1/2020	Thông qua việc vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại ngân hàng	100%
4	0502/NQ-HĐQT	05/2/2020	Thông qua quy chế người đại diện quản lý vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest tại các doanh nghiệp và thay đổi người đại diện theo ủy quyền tại Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú số 1	100%
5	0602/NQ-HĐQT	06/2/2020	Thông qua chủ trương thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý các Công ty con	100%
6	0503/NQ-HĐQT	05/3/2020	Thông qua việc thay đổi người đại diện theo ủy quyền tại Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái và Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	100%
7	0903/NQ-HĐQT	09/3/2020	Thông qua việc thay đổi người đại diện theo ủy quyền tại Công ty TNHH Văn Phú - CGM	100%
8	1803/NQ-HĐQT	18/3/2020	Bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
9	2703/NQ-HĐQT	27/3/2020	Thông qua ban hành Quy chế tổ chức bộ máy và Quy chế chi trả thu nhập của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
10	2703-1/NQ-HĐQT	27/3/2020	Ban hành Quy chế quản lý và đánh giá hiệu suất công việc (KPI) của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
11	3003/NQ-HĐQT	30/3/2020	Thông qua tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest	100%
12	1004/NQ-HĐQT	10/4/2020	Thành lập Công ty con	100%
13	2304/NQ-HĐQT	23/4/2020	Ban hành Quy chế tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
14	2404/NQ-HĐQT	24/4/2020	Ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
15	2804/NQ-HĐQT	28/4/2020	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
16	2904/NQ-HĐQT	29/4/2020	Thông qua một số nội dung trong cuộc họp Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
17	2904A/NQ-HĐQT	29/4/2020	Thông qua quy chế đào tạo Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
18	1505/NQ-HĐQT	15/5/2020	Bầu Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest nhiệm kỳ 2020-2025	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
19	0806/NQ-HĐQT	08/6/2020	Bổ nhiệm Phó TGĐ Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest	100%
20	1106/NQ-HĐQT	11/6/2020	Thông qua chủ trương liên danh, hợp tác dự án	100%
21	2306/NQ-HĐQT	23/6/2020	Thông qua phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020	100%
22	2406/NQ-HĐQT	24/6/2020	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2020	100%
23	3006/NQ-HĐQT	30/6/2020	Thông qua chủ trương ký kết hợp đồng với các Công ty thành viên	100%
24	0307/NQ-HĐQT	03/7/2020	Thông qua việc vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại ngân hàng	100%
25	1507/NQ-HĐQT	15/7/2020	Thông qua phát hành trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
26	3107/NQ-HĐQT	31/7/2020	Ban hành Quy chế thi đua khen thưởng và xử lý vi phạm của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
27	1008/NQ-HĐQT	10/8/2020	Thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty TNHH An Biên Golf and Resort	100%
28	1108/NQ-HĐQT	11/8/2020	Phê duyệt và ký kết các hồ sơ với ngân hàng theo Biên bản số 2811/BBH-HĐQT ngày 28/11/2019	100%
29	1108-01/NQ-HĐQT	11/8/2020	Phê duyệt và ký kết các hồ sơ với ngân hàng theo Biên bản số 3001/BBH-HĐQT ngày 30/01/2020	100%
30	1809/NQ-HĐQT	18/9/2020	Thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019	100%
31	2909/NQ-HĐQT	29/9/2020	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với ông Lâm Hoàng Đăng	100%
32	2110/NQ-HĐQT	21/10/2020	Thông qua chủ trương giao dịch với công ty con	100%
33	0411/NQ-HĐQT	04/11/2020	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019; Sửa đổi Điều lệ Công ty và thay đổi đăng ký doanh nghiệp; Đăng ký bổ sung cổ phiếu và niêm yết bổ sung cổ phiếu	100%
34	1011/NQ-HĐQT	10/11/2020	Thông qua việc thay đổi người được ủy quyền thực hiện các công việc liên quan việc liên quan đến Trái phiếu mã VPI_BOND2019_01	100%
35	2411/NQ-HĐQT	24/11/2020	Tái tục hạn mức tín dụng năm 2020-2021 tại ngân hàng	100%
36	2312/NQ-HĐQT	23/12/2020	Thông qua chủ trương bảo lãnh cho công ty con	100%
37	2312-1/NQ-HĐQT	23/12/2020	Thông qua việc chuyển nhượng vốn điều lệ tại công ty con	100%
38	2412/NQ-HĐQT	24/12/2020	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần	100%
39	2512/NQ-HĐQT	25/12/2020	Thông qua việc chuyển nhượng phần vốn góp tại công ty con	100%



## Ủy ban Kiểm toán (Ban Kiểm toán nội bộ)

Công ty thực hiện mô hình Ban Kiểm toán nội bộ theo Điểm b Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp năm 2014 và dự kiến sẽ trình Đại hội đồng cổ đông gần nhất để thành lập Ủy ban kiểm toán thuộc Hội đồng Quản trị phù hợp theo quy định tại Luật Doanh nghiệp năm 2020. Do vậy, các thông tin tại mục này Công ty đang kê khai hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị.

### Thông tin về thành viên Ủy ban Kiểm toán (Ban Kiểm toán nội bộ)

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Trình độ chuyên môn
1	Ông Ngô Đức Long	Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ	01/4/2019	Tiến sĩ kinh tế, Thạc sĩ luật
2	Vũ Thị Hồng Xiêm	Phó Ban thường trực Ban Kiểm toán nội bộ	10/4/2019	Thạc sĩ quản trị kinh doanh
3	Phan Đình Dũng	Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	01/4/2019	Cử nhân tài chính – ngân hàng
4	Phạm Quang Vinh	Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	28/8/2019	Thạc sĩ luật

### Cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán (Ban Kiểm toán nội bộ)

Tất cả các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ tham dự 100% các cuộc họp của Ban Kiểm toán nội bộ trong năm 2020.

### Hoạt động giám sát của Ủy ban Kiểm toán (Ban kiểm toán nội bộ) đối với Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và cổ đông

- » Giám sát quá trình và kết quả Ban Điều hành thực hiện mục tiêu sản xuất kinh doanh năm 2020 của Công ty theo định kỳ từng tháng thông qua báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh, Báo cáo quản trị do Ban Điều hành trình Hội đồng Quản trị.
- » Giám sát Ban Điều hành trong việc tuân thủ chỉ đạo của Hội đồng Quản trị.
- » Giám sát Ban Điều hành trong triển khai hoạt động đầu tư dự án đảm bảo tuân thủ pháp luật và bảo toàn vốn của Công ty.
- » Giám sát hoạt động quản trị rủi ro của Ban Điều hành.

### Sự phối hợp giữa Ban Kiểm toán nội bộ với hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và các cán bộ quản lý khác

- » Ban Kiểm toán nội bộ tham gia các cuộc họp của Hội đồng Quản trị với Ban Điều hành theo định kỳ hàng tháng.
- » Tham gia các cuộc họp giao ban Công ty theo định kỳ.
- » Tham gia và có ý kiến trong các cuộc họp về xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm và các cuộc họp khác liên quan.
- » Báo cáo kết quả Kiểm toán nội bộ theo định kỳ tới Hội đồng Quản trị.
- » Tham gia cuộc họp với Hội đồng Quản trị theo định kỳ, trao đổi thông tin trong quá trình kiểm toán.
- » Trao đổi, phỏng vấn các phòng, ban chức năng, thực hiện các chương trình kiểm toán chuyên đề để nhận biết các vấn đề rủi ro, chưa hiệu quả, cần khắc phục trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

### Hoạt động khác của Ủy ban Kiểm toán (Ban Kiểm toán nội bộ)

- » Tham mưu cho Hội đồng Quản trị trong các giải pháp nhằm thay đổi các vấn đề chưa phù hợp trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nhằm tối ưu hiệu quả và tối ưu quản trị Công ty.
- » Xây dựng chương trình và kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2020.

## Đào tạo về quản trị Công ty

Các thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Điều hành, các cán bộ quản lý khác và Ban Thư ký Công ty đã tham gia đầy đủ các khóa đào tạo về quản trị Công ty theo quy định nội bộ Văn Phú – Invest. Trong năm 2020, Công ty đã tổ chức các buổi đào tạo nội bộ, tọa đàm cho các nhân sự ở vị trí quản lý nhằm phổ biến, chia sẻ các kỹ năng cần thiết trong công tác quản trị, phù hợp với định hướng và mục tiêu hoạt động của Công ty.



# BÁO CÁO QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

## Thông tin cổ phiếu

### MÃ CỔ PHIẾU

VPI

### GIÁ TRỊ VỐN HÓA THỊ TRƯỜNG

7.300 tỷ đồng

### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH

199.999.900 cổ phiếu

### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU HẠN CHẾ CHUYỂN NHƯỢNG

560.000 cổ phiếu

### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU CHUYỂN NHƯỢNG TỰ DO

199.439.900 cổ phiếu

## Cơ cấu cổ đông

### Cổ đông lớn

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cổ đông trong nước	195.286.702	97,64%
2	Cổ đông ngoài nước	4.713.198	2,36%

### Cổ đông sáng lập

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cổ đông sáng lập trong nước	50.031.250	25,02%
2	Cổ đông sáng lập ngoài nước	-	0%

### Thông tin các cổ đông lớn (sở hữu 5% vốn cổ phần trở lên)

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tô Như Toàn	50,000,000	25.00%
2	Công ty cổ phần Đầu tư THG Holdings	46,875,000	23.44%
3	Tô Như Thắng	14,125,000	7.06%

### Các đợt thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu trong năm 2020



Thay đổi niêm yết chứng khoán vào tháng 11/2020, số lượng chứng khoán thay đổi là

**39,999,900  
CỔ PHIẾU**

Lý do thay đổi niêm yết: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với

**Tỷ lệ chi trả cổ tức  
25%**

Văn Phú - Invest cam kết duy trì kênh thông tin chính xác, kịp thời với cổ đông và nhà đầu tư, nhằm đảm bảo cổ đông được tiếp cận với các thông tin quan trọng về hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như đảm bảo tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc giải đáp thắc mắc của nhà đầu tư.

Kênh thông tin được thiết lập qua hệ thống các hoạt động gặp gỡ, trao đổi trực tiếp với cổ đông và nhà đầu tư, cập nhật thông tin trên các trang chủ quản và báo chí. Trong năm 2020, Văn Phú - Invest đã tổ chức Đại hội Đồng cổ đông thường niên, đồng thời tổ chức 60 cuộc họp mặt các nhóm nhà đầu tư trong nước, hội đàm trực tuyến với nhà đầu tư nước ngoài và gặp gỡ, cập nhật tình hình kết quả kinh doanh trước khi công bố thông tin mỗi quý với các quỹ đầu tư, nhà đầu tư chuyên nghiệp và các công ty chứng khoán.

Ngoài ra, bộ phận Quan hệ cổ đông duy trì hoạt động thăm dự án thường xuyên với 24 chuyến thăm trong năm 2020 cùng các nhóm nhà đầu tư để cập nhật thực tế tiến độ triển khai dự án.

### NĂM 2020 VĂN PHÚ - INVEST ĐÃ TỔ CHỨC



**60  
CUỘC  
HỌP MẶT**

Các nhóm nhà đầu tư trong nước



**24  
CHUYẾN  
THĂM**

Trong cùng các nhóm nhà đầu tư để cập nhật thực tế tiến độ triển khai dự án



Chương

# 05

## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Công khai minh bạch 72

Phát triển nhân sự 72

Bảo vệ môi trường 76

Trách nhiệm xã hội 77

## CÔNG KHAI MINH BẠCH



Bắt đầu niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh (HOSE) từ năm 2018, Văn Phú – Invest luôn đề cao tính minh bạch, công khai trong hoạt động điều hành, kinh doanh, giúp các nhà đầu tư có cái nhìn toàn diện, chân thực để đưa ra quyết định chính xác. Văn Phú – Invest hướng tới những giá trị bền vững, đặc biệt là trách nhiệm với cổ đông, trách nhiệm với môi trường, trách nhiệm với cộng đồng, với người lao động, với sản phẩm và khách hàng.

Hình ảnh thương hiệu và uy tín của Văn Phú – Invest được nâng cao nhờ việc đề cao tính công khai, minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, sự minh bạch cũng giúp Văn Phú – Invest tăng năng suất lao động, thu hút và duy trì đối tác kinh doanh, tăng cường mức tín nhiệm của khách hàng, đối tác và nhân viên đối với Công ty, qua đó giảm thiểu rủi ro trong các hoạt động kinh doanh.

## PHÁT TRIỂN NHÂN SỰ

### Chiến lược và hoạt động phát triển nhân sự

Đối với chúng tôi, nguồn nhân lực tốt chính là tài sản quý giá, là nền tảng cơ bản để phát triển bền vững cho một doanh nghiệp. Vì vậy Văn Phú – Invest tập trung nguồn lực để xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự đảm bảo tính ổn định và phát triển bền vững. Định hướng chiến lược về nhân sự gắn liền với chiến lược phát triển kinh doanh, đáp ứng mục tiêu của Công ty trong từng thời kỳ và phù hợp với xu thế, bối cảnh của nền kinh tế - xã hội.

Là một Công ty đại chúng, Văn Phú - Invest luôn tuân thủ, chấp hành các quy định của pháp luật, thực hiện đúng và nghiêm túc đối với Công ty đại chúng, thực hiện đúng và nghiêm túc việc công bố các báo cáo tài chính định kỳ theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và HOSE. Ngoài ra, Văn Phú – Invest luôn chủ động công bố với nhà đầu tư và khách hàng các thông tin doanh nghiệp thông qua ấn phẩm, các kênh truyền thông của công ty và trên các phương tiện truyền thông báo chí. Do đó, Văn Phú - Invest luôn đạt được niềm tin của các nhà đầu tư và được đánh giá là một trong những mã cổ phiếu tốt trên thị trường.

Năm 2020, Văn Phú - Invest được vinh danh trong Lễ trao giải IR Award, Top 3 Doanh nghiệp niêm yết (Midcap) có hoạt động IR được định chế tài chính đánh giá cao nhất năm 2020, đây là minh chứng cho những nỗ lực của Công ty trong suốt thời gian qua.

### Các nội dung trọng tâm để phát triển nhân sự bền vững

**01** Phát triển nhân sự đủ về số lượng, đảm bảo về chất lượng, có năng lực, trình độ đáp ứng yêu cầu công việc cũng như khả năng thích ứng với các xu thế thay đổi và sự phát triển mạnh mẽ của thời đại công nghệ. Chúng tôi luôn cố gắng cân đối đội ngũ nhân viên, hợp lý về cơ cấu độ tuổi, giới tính, trình độ để đảm bảo hài hòa về nguồn nhân lực và sẵn sàng đội ngũ nhân lực lãnh đạo kế cận.

**02** Xây dựng đội ngũ nhân sự không chỉ giỏi chuyên môn mà còn có phẩm chất đạo đức, thái độ tích cực phù hợp với những giá trị văn hóa cốt lõi của Công ty. Con người Văn Phú – Invest được định hướng là con người **"Chuyên tâm"** trong suy nghĩ và trong hành động, lấy bộ quy tắc ứng xử riêng biệt của Văn Phú – Invest làm kim chỉ nam để làm việc và ứng xử trong các mối quan hệ công việc.

**03** Trọng tâm phát triển nhân sự là đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực. Hình thức đào tạo đa dạng, phong phú, kết hợp kèm cặp tại chỗ với hoạt động nâng cao năng lực kiến thức, kỹ năng cho các cấp lãnh đạo quản lý và cán bộ nhân viên nhằm nêu cao tinh thần học hỏi và phát huy sáng kiến, hiệu quả trong công việc.

**04** Tiếp tục duy trì và phát triển môi trường làm việc ngày càng nhân văn, năng động và hiện đại. Cán bộ nhân viên (CBNV) Văn Phú – Invest được đảm bảo các chế độ làm việc và trang bị đầy đủ các thiết bị để phục vụ cho công việc. Chính sách lương thưởng cho CBNV đảm bảo tính cạnh tranh trên thị trường, có sự đánh giá công bằng dựa trên hiệu suất công việc và khuyến khích CBNV bằng nhiều đãi ngộ hấp dẫn như: thưởng hiệu suất năm, khen thưởng định kỳ, chính sách ưu đãi khi mua nhà cho CBNV tại các dự án của Công ty. Đối với CBNV có năng lực nổi bật và thành tích xuất sắc trong công việc sẽ được tạo điều kiện tối đa để phát huy khả năng và thăng tiến trong môi trường Công ty.

**05** Văn Phú – Invest đặc biệt chú trọng đến phát triển văn hóa doanh nghiệp, thường xuyên tổ chức các hoạt động nội bộ, xây dựng Văn Phú – Invest là một ngôi nhà thứ hai cho CBNV gắn kết, yên tâm công tác. Năm 2020, Công ty tổ chức 04 chương trình kết nối quý và các chương trình Leader talk truyền cảm hứng, hàng chục các sự kiện văn hóa nội bộ như cuộc thi về Hiểu biết văn hóa ứng xử, phong trào thi đua ứng xử tốt với công việc - ứng xử tốt với phòng ban và ứng xử tốt với bản thân, các chương trình teambuilding, cuộc thi văn nghệ, giao lưu nội bộ... góp phần nâng cao tinh thần đoàn kết cùng đồng sức đồng lòng xây dựng doanh nghiệp vững mạnh.

**06** Năm 2020, uy tín và thương hiệu của chúng tôi ngày càng được củng cố, Văn Phú – Invest vững mạnh với nhiều thành tựu trong hoạt động sản xuất kinh doanh, dự án và nhận được nhiều giải thưởng quan trọng là một yếu tố quan trọng góp phần đẩy mạnh thương hiệu Công ty, giúp Công ty giữ chân nguồn nhân lực đang làm việc đồng thời không ngừng thu hút tuyển dụng nguồn nhân lực chất lượng cao.

## Các chính sách người lao động

### Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

Công ty luôn quan tâm đến quyền lợi và chăm lo đời sống cho nhân viên, CBNV của Văn Phú – Invest được tạo mọi điều kiện làm việc tốt nhất nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn cũng như các chính sách phúc lợi, thưởng xứng đáng, công bằng với sự cống hiến.



#### Chế độ làm việc

8h/ngày, 5 ngày/tuần và được hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động về nghỉ lễ, nghỉ phép và các chế độ khác.



#### Điều kiện làm việc

Người lao động được làm việc trong môi trường khang trang, chuyên nghiệp, hiện đại; được bố trí đầy đủ trang thiết bị làm việc và tạo điều kiện hỗ trợ tối đa trong suốt quá trình làm việc. CBNV được bố trí ăn trưa tại Công ty, tham gia các chương trình rèn luyện sức khỏe thông qua CLB tập Yoga miễn phí, các hoạt động thể thao ngoài trời và tại Công ty.

#### Lương thưởng và bảo hiểm



Công ty luôn thực hiện đúng chính sách lương, thưởng, chế độ bảo hiểm theo quy định của Luật Lao động. Đồng thời có cơ chế trả lương linh hoạt, lương cố định kết hợp trả lương căn cứ vào năng lực và hiệu suất công việc (KPIs) của CBNV nhằm đáp ứng mức lương cạnh tranh trên thị trường và tạo điều kiện để CBNV gắn bó, phát triển.

#### Chính sách phúc lợi



Văn Phú – Invest đặc biệt quan tâm đến các chính sách phúc lợi và chăm lo mọi mặt đời sống của người lao động. CBNV được mua nhà ở của Công ty với chính sách ưu đãi, được tham gia đầy đủ các chương trình du xuân, nghỉ mát; các ngày Lễ Tết, Trung thu, Quốc tế phụ nữ,... đều được động viên, hỗ trợ kịp thời. Chính sách thăm hỏi, ốm đau, hiếu hỉ, khám sức khỏe định kỳ hàng năm được Công ty duy trì thường xuyên.

## Số lượng lao động

NĂM 2020  
CÔNG TY  
VĂN PHÚ - INVEST



SỐ LƯỢNG NGƯỜI LAO ĐỘNG

# 216 NGƯỜI

### Các chương trình đào tạo người lao động

Văn Phú – Invest luôn quan tâm đến công tác đào tạo phát triển đội ngũ nhân lực. Việc đào tạo trực tiếp qua công việc giúp cán bộ nhân viên đáp ứng khung năng lực theo vị trí công việc được duy trì thường xuyên. Đồng thời Công ty cũng chú trọng tổ chức các khóa đào tạo nội bộ, nâng cao năng lực cho CBNV các cấp để đáp ứng xu thế ngày càng phát triển của xã hội. Bên cạnh đó cũng khuyến khích hỗ trợ CBNV trẻ phát huy năng lực và tạo điều kiện để phát triển đội ngũ lãnh đạo kế cận.

Hoạt động đào tạo được chia theo 2 nhóm cán bộ: nhóm cán bộ lãnh đạo, quản lý và nhóm CBNV, để làm cơ sở cho các chương trình đào tạo được thiết kế chuyên biệt và phù hợp theo nhóm đối tượng.

Năm 2020, Công ty tổ chức hàng chục các chương trình đào tạo nội bộ và hoạt động workshop chia sẻ kiến thức, đồng thời mời các chuyên gia bên ngoài để đào tạo, nâng cao các kỹ năng thiết yếu phục vụ công việc cho cán bộ nhân viên như: phát triển tư duy dịch vụ, các kỹ năng giao tiếp, đàm phán với đối tác, khách hàng, kỹ năng giải quyết vấn đề,...

Trong thời gian tới, Văn Phú – Invest tiếp tục chú trọng hoạt động đào tạo, xây dựng văn hóa học tập để khuyến khích, phát triển CBNV không ngừng nâng cao năng lực, đáp ứng và thích ứng cao trong bối cảnh mới.



## BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Quá trình đô thị hóa, gắn liền với sự phát triển mạnh mẽ của ngành bất động sản, cũng mang đến một số tác động đến môi trường. Là một doanh nghiệp có trách nhiệm cao với xã hội, Văn Phú – Invest ý thức được sự cấp thiết của việc bảo vệ môi trường và xem đây như một tiêu chí cốt lõi trong phát triển bền vững.

Do đó, từ những ngày đầu tiên thành lập, Văn Phú – Invest đã không ngừng nghiên cứu và ứng dụng nhiều thành tựu khoa học tiên tiến vào xây dựng. Công ty mạnh dạn áp dụng các giải pháp như thiết kế theo tiêu chuẩn bền vững, sử dụng công nghệ vật liệu mới cho kiến trúc và kết cấu, các thiết bị công trình có hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng, ứng dụng các phương pháp thi công tiên tiến, nhờ đó đảm bảo tối ưu thời gian thi công từ 25 - 40%, đồng thời tổng năng lượng tòa nhà cũng giảm tối thiểu 20%... Đặc biệt, công tác quản lý và xử lý chất thải trong xây dựng được Văn Phú – Invest đề cao, tiêu biểu như Dự án Grandeur Palace - Giảng Võ là dự án đầu tiên tại Việt Nam áp dụng công nghệ nghiền, tái tạo chất thải rắn theo tiêu chuẩn EUR6, giúp xử lý các chất thải rắn hiệu quả và tái sử dụng các vật liệu sau xử lý, góp phần hạn chế tối đa tác động tiêu cực tới môi trường xung quanh.

Thân thiện với môi trường là một trong những tiêu chí được Văn Phú – Invest đưa lên hàng đầu khi triển khai dự án. Bên cạnh việc tạo dựng không gian cảnh quan xanh, tại mỗi căn hộ, Văn Phú – Invest còn tập trung vào các giải pháp thiết kế giúp tận dụng thông gió tự nhiên, tối ưu ánh sáng, tầm nhìn. Bên cạnh đó, vỏ công trình được tính toán chi tiết các lớp vật liệu giảm nhiệt cho tường, vật liệu không phát thải, sử dụng kính low-e cho cửa sổ; giải pháp cơ điện được cân nhắc sử dụng đồng bộ như lắp đặt các thiết bị giúp tiết kiệm năng lượng tối đa cho toàn bộ công trình.

Cây xanh bao phủ trong khuôn viên, không gian sinh hoạt cộng đồng khoáng đạt, gần gũi là những ấn tượng tốt đẹp Văn Phú – Invest đã mang lại cho cư dân, khẳng định Công ty luôn đặt lợi ích khách hàng lên hàng đầu, phát triển đi đôi với bảo vệ, từ đó giúp Văn Phú – Invest kiến tạo nên những đô thị xanh thông minh, những công trình đẳng cấp, mang lại giá trị sống đích thực, là di sản của thế hệ tương lai.

### TRONG NĂM 2020

#### DỰ ÁN THE TERRA - AN HUNG CỦA VĂN PHÚ - INVEST



#### ĐÃ ĐẠT CHỨNG NHẬN EDGE GIAI ĐOẠN THIẾT KẾ



#### HIỆU QUẢ NĂNG LƯỢNG

# 24%

#### HIỆU QUẢ SỬ DỤNG NƯỚC

# 27%

#### GIẢM PHÁT THẢI KHÍ NHÀ KÍNH TỪ VIỆC SỬ DỤNG VẬT LIỆU XÂY DỰNG

# 43%

## TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

Không chỉ chú trọng đến việc phát triển kinh doanh, Văn Phú – Invest còn đặc biệt coi trọng nền móng văn hóa doanh nghiệp nhân văn, giàu tình nhân ái, chung tay góp sức với cộng đồng.

Trong năm qua Văn Phú – Invest đã dành hàng chục tỷ đồng để triển khai nhiều chương trình từ thiện, gây quỹ tại các địa phương, tài trợ và xây dựng công trình ý nghĩa, khen tặng, biểu dương và hỗ trợ các tài năng trẻ có hoàn cảnh khó khăn.



Cụ thể, trong năm 2020, Văn Phú – Invest đã tài trợ xây dựng và bàn giao Khu Nuôi dưỡng trẻ em nhiễm dioxin - Trung tâm Công tác xã hội TP. Cần Thơ - nơi chăm sóc cho hàng trăm trẻ mồ côi và trẻ bị ảnh hưởng bởi chất độc da cam tại địa phương.

Cũng trong năm, Văn Phú – Invest tiến hành nhiều hoạt động thiện nguyện như ủng hộ nhu yếu phẩm, tiền mặt cho đồng bào miền Trung chịu ảnh hưởng của thiên tai.

Bên cạnh các chuyến hành trình thiện nguyện, Văn Phú – Invest còn triển khai các dự án lớn mang tính cộng đồng, giúp hỗ trợ phát triển du lịch văn hóa tâm linh tại nhiều địa phương. Tiêu biểu, trong năm 2020, Văn Phú – Invest đã tiếp tục công tác tài trợ, triển khai và đi vào giai đoạn hoàn thiện công trình Đền thờ các vua Hùng tại Cần Thơ rộng 4 ha, được chính thức khánh thành trong năm 2021, hứa hẹn là điểm đến tâm linh quan trọng của đồng bào Cần Thơ nói riêng, khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long nói chung.





Chương

# 06

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chung	80
Báo cáo của người đại diện theo pháp luật	81
Báo cáo kiểm toán độc lập	82
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	84
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	87
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	88
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	90

## THÔNG TIN CHUNG

### Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 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 năm 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

<b>Ông Tô Như Toàn</b>	Chủ tịch	
<b>Ông Ngô Đức Long</b>	Phụ trách quản trị	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2020
<b>Ông Phạm Hồng Châu</b>	Thành viên	
<b>Bà Nguyễn Diệu Tú</b>	Thành viên	
<b>Ông Chu Đức Lượng</b>	Thành viên độc lập	
<b>Ông Trịnh Thanh Hải</b>	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2020
<b>Ông Tô Như Thắng</b>	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2020

### Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc

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

## BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, 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.
- » Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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 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. 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.

Ban Tổng Giám đốc cam kết với người đại diện theo pháp luật của Công ty rằng Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### Công bố người đại diện theo pháp luật

Theo ý kiến của người đại diện theo pháp luật của Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.



**Tô Như Toàn**

Người đại diện theo pháp luật

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61600055/22045403 -HN

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

## Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

## Vấn đề khác

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

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



**Trần Phú Sơn**  
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2018-004-1  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 3 năm 2021

**Quách Hải Yến**  
Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4658-2018-004-1

B01-DN/HN

B01-DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.793.508.290.074</b>	<b>6.158.879.451.810</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.030.551.891.905</b>	<b>650.500.398.617</b>
111	Tiền		541.021.395.849	93.546.949.205
112	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>6</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>15.334.932.573</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.000.000.000	15.334.932.573
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.743.285.350.525</b>	<b>3.391.545.219.583</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.062.454.302.910	2.227.450.490.812
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	333.348.711.578	109.988.516.085
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	593.772.328.767	587.500.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	9	771.962.533.159	522.408.316.943
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(18.252.525.889)	(55.802.104.257)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>1.803.209.172.020</b>	<b>2.077.233.262.413</b>
141	Hàng tồn kho		1.803.462.117.348	2.077.233.262.413
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(252.945.328)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>212.461.875.624</b>	<b>24.265.638.624</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	16	200.120.074.585	4.195.154.376
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	12.077.996.262	18.200.346.127
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	263.804.777	1.870.138.121

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.910.025.543.691</b>	<b>2.813.465.653.835</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.708.568.275.481</b>	<b>1.133.671.788.850</b>
216	Phải thu dài hạn khác	9	1.708.568.275.481	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>
<b>221</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>14</b>	<b>587.477.023.131</b>	<b>611.016.581.001</b>
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)
<b>227</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>		<b>4.821.346.789</b>	<b>5.415.743.940</b>
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>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>423.209.858.809</b>	<b>245.855.941.000</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	89.566.122.396	64.437.368.179
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	333.643.736.413	181.418.572.821
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>982.560.562.056</b>	<b>558.571.736.513</b>
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.1	965.360.562.056	558.571.736.513
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	17.000.000.000	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		200.000.000	-
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>203.388.477.425</b>	<b>258.933.862.531</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	16	202.061.871.927	255.667.209.789
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	1.326.605.498	932.679.620
269	Lợi thế thương mại		-	2.333.973.122
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.703.533.833.765</b>	<b>8.972.345.105.645</b>

B01-DN/HN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.745.309.358.118</b>	<b>6.281.177.275.026</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.097.496.070.262</b>	<b>3.501.093.640.894</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	292.906.773.789	340.523.306.020
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	1.713.379.477.818	647.325.183.976
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	149.944.129.198	128.967.914.352
314	Phải trả người lao động		17.381.250.552	12.900.171.768
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	428.973.326.437	464.839.993.097
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.419.620.186	831.625.709
319	Phải trả ngắn hạn khác	20	180.161.139.926	185.324.603.373
320	Vay ngắn hạn	21	1.272.254.668.888	1.695.358.189.698
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	1.941.159.692
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.075.683.468	23.081.493.209
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.647.813.287.856</b>	<b>2.780.083.634.132</b>
337	Phải trả dài hạn khác	20	879.615.033.227	210.736.074.084
338	Vay dài hạn	21	1.764.608.029.283	2.566.577.212.271
342	Dự phòng phải trả dài hạn		3.590.225.346	2.770.347.777
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.958.224.475.647</b>	<b>2.691.167.830.619</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>2.958.224.475.647</b>	<b>2.691.167.830.619</b>
411	Vốn cổ phần		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	Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.588.929.869	7.588.929.869
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		735.366.093.186	851.463.063.516
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		434.444.063.516	345.187.654.292
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		300.922.029.670	506.275.409.224
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22.1	200.092.592.852	216.937.977.494
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.703.533.833.765</b>	<b>8.972.345.105.645</b>

**Trần Mỹ Yến**  
Người lập  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 3 năm 2021

**Đỗ Thị Thanh Phương**  
Kế toán trưởng

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

**Trần Mỹ Yến**  
Người lập  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 3 năm 2021

**Đỗ Thị Thanh Phương**  
Kế toán trưởng

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

B02-DN/HN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.171.215.180.594	3.239.161.150.882
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(6.216.267.292)	(181.896.077.413)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.164.998.913.302	3.057.265.073.469
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.481.688.831.813)	(2.224.106.078.529)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		683.310.081.489	833.158.994.940
21	Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	107.076.767.708	60.644.308.875
22	Chi phí tài chính	25	(212.295.313.732)	(153.781.527.414)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(204.671.567.242)	(144.653.328.081)
24	Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		7.175.117.135	16.157.722.149
25	Chi phí bán hàng	26	(78.056.460.972)	(29.551.844.411)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(122.674.187.228)	(92.867.856.064)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		384.536.004.400	633.759.798.075
31	Thu nhập khác	27	4.549.214.108	21.943.168.628
32	Chi phí khác		(2.045.065.436)	(5.649.657.754)
40	Lợi nhuận khác		2.504.148.672	16.293.510.874
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		387.040.153.072	650.053.308.949
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(80.630.296.618)	(140.112.679.122)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	393.925.878	944.773.344
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		306.803.782.332	510.885.403.171
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		300.922.029.670	506.343.401.394
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		5.881.752.662	4.542.001.777
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	1.505	2.532

B03-DN/HN

B03-DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT****cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>387.040.153.072</b>	<b>650.053.308.949</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		22.289.233.809	12.511.091.496
03	Các khoản dự phòng		6.776.684.837	4.711.507.469
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(115.901.261.302)	(75.677.799.608)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	25	209.219.625.749	144.653.328.081
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>509.424.436.165</b>	<b>736.251.436.387</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(474.605.561.140)	(1.159.989.484.722)
10	Giảm hàng tồn kho		358.284.651.554	269.105.556.648
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		1.835.756.550.408	(128.578.369.499)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(121.477.759.084)	(248.061.443.284)
14	Tiền lãi vay đã trả		(265.506.024.176)	(121.792.883.016)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(132.110.169.306)	(107.823.967.804)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.709.766.124.421</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 (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(304.649.141.564)	(612.715.830.068)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.505.318.182	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(432.900.000.000)	(491.200.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		211.762.603.806	232.148.217.427
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(45.940.000.000)	(28.969.949.156)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		213.020.835.283	414.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		32.106.515.465	21.246.780.897
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(325.093.868.828)</b>	<b>(465.490.780.900)</b>

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)		225.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.690.998.111.739	4.022.166.080.511
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.920.618.874.044)	(1.984.642.449.256)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(256.000.000.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính</b>		<b>(1.004.620.762.305)</b>	<b>1.781.523.631.255</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>380.051.493.288</b>	<b>555.143.695.065</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>650.500.398.617</b>	<b>95.356.703.552</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>1.030.551.891.905</b>	<b>650.500.398.617</b>

**Trần Mỹ Yến**  
Người lập  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 3 năm 2021

**Đỗ Thị Thanh Phương**  
Kế toán trưởng

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

B09-DN/HN

B09-DN/HN

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính 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 năm 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:

## 1 Thông tin về Công ty (tiếp theo)

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
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, 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 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 15.

B09-DN/HN

## 2 Cơ sở trình bày

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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)
- » 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 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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính 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 mẹ và các công ty con nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty mẹ và các công ty con thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính 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 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 và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

B09-DN/HN

### 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 hóa 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.
- » Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính 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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính 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 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 năm.

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



B09-DN/HN

### 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 hợp nhất 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 tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 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 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.

#### 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 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 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 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 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.

B09-DN/HN

### 3 Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

#### 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 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.

#### 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. 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. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

#### 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.

B09-DN/HN

### 3 Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

#### 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 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 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.

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 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 của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất 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 công ty 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 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 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 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 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.

B09-DN/HN

### 3 Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

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

##### Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

##### 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. 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.

##### 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 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 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 năm 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 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.

B09-DN/HN

### 3 Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

#### 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.

##### Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

#### 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 năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

B09-DN/HN

### 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 năm 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.

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 năm 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 năm 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 năm 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 năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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
- » 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 Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

B09-DN/HN

#### 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 năm.

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 năm 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, 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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

## 4 Giao dịch chuyển nhượng quan trọng trong năm

#### Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Nông dược Trường Minh

Trong tháng 3 năm 2020, Công ty tiến hành góp vốn bổ sung vào Công ty TNHH Nông dược Trường Minh ("Công ty Trường Minh"). Theo đó, vốn điều lệ của Công ty Trường Minh tăng lên 56 tỷ VND. Trong tháng 12 năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Trường Minh cho một đối tác cá nhân và ghi nhận khoản lãi từ giao dịch này trên chỉ tiêu "Doanh thu từ hoạt động tài chính" của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (xem Thuyết minh số 23.2).

#### Góp vốn và chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương

Trong tháng 7 năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương với vốn điều lệ là 750 tỷ đồng. Công ty đã cam kết và góp đủ 70% trên tổng vốn điều lệ của công ty này. Việc góp vốn này được thực hiện theo thỏa thuận liên danh số 36/2018/TT-LD giữa Công ty và Công ty Cổ phần 216 để thực hiện Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương. Trong tháng 12 năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng 21% vốn điều lệ nắm giữ tại Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương cho một đối tác doanh nghiệp và ghi nhận khoản lỗ từ giao dịch này trên chỉ tiêu "Chi phí tài chính" của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

## 5 Tiền và các khoản tương đương tiền

B09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	57.587.012.050	21.059.742.363
Tiền gửi ngân hàng	483.434.383.799	72.487.206.842
Các khoản tương đương tiền (*)	489.530.496.056	556.953.449.412
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.030.551.891.905</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 từ 1 đến 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,4%/năm đến 5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 3,5%/năm đến 5,5%/năm).

## 6 Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
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 4,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 5,3%/năm).

## 7 Phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán ngắn hạn

#### 7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (*)	626.453.539.733	1.840.478.432.284
- Khách hàng tổ chức số 1	54.624.450.000	398.829.058.000
- Khách hàng tổ chức số 2	90.650.800.000	234.590.600.000
- Các khách hàng khác	481.178.289.733	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
Phải thu từ hoạt động khác	63.804.885.550	14.776.180.901
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.062.454.302.910</b>	<b>2.227.450.490.812</b>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.013.577.742	2.236.892.000
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	1.061.440.725.168	2.225.213.598.812
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(18.252.525.889)	(10.607.504.257)

(\*) Việc sử dụng phải thu từ chuyển nhượng bất động sản làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và khoản trái phiếu phát hành của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 21.

## 7 Phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp theo)

B09-DN/HN

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	333.348.711.578	109.988.516.085
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	74.955.420.500	40.331.462.450
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	36.286.526.834	-
- Công ty Cổ phần Hawee Cơ điện	14.398.953.063	13.101.859.358
- Các nhà cung cấp khác	207.707.811.181	56.555.194.277
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>333.348.711.578</b>	<b>109.988.516.085</b>

## 8 Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Bên đi vay	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH REQ (i)	458.000.000.000	458.000.000.000
Ông Nguyễn Đăng Sơn (ii)	68.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị An Thịnh (iii)	47.772.328.767	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (iv)	19.500.000.000	19.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>593.772.328.767</b>	<b>587.500.000.000</b>

(i) Khoản cho vay vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ đáo hạn vào tháng 5 năm 2021, được hưởng lãi suất 10%/năm và được đảm bảo bởi khoản đặt cọc và các lợi ích liên quan của Công ty TNHH REQ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2020/NĐNT/REQ-VPI về việc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương ở thành phố Cần Thơ (xem Thuyết minh số 20).

(ii) Khoản cho vay vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ đáo hạn vào tháng 8 năm 2021, hưởng lãi suất từ 9,3%/năm - 12,5%/năm và được đảm bảo bằng phần vốn góp của bên thứ ba nắm giữ tại Công ty TNHH Hoàng Thành Bắc Ninh;

(iii) Các khoản cho vay vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ đáo hạn vào tháng 12 năm 2021, hưởng lãi suất 11%/năm và được đảm bảo bởi quyền thuê tòa nhà tại số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội;

(iv) Khoản cho vay vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ đáo hạn vào tháng 12 năm 2021, hưởng lãi suất 12%/năm và được đảm bảo bởi bất động sản thuộc sở hữu của bên thứ ba.

## 9 Phải thu khác

B09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng để phục vụ phát triển các dự án	320.903.080.267	-	344.061.343.557	(45.194.600.000)
Tiền lãi cho vay dự thu	105.902.256.287	-	47.784.966.334	-
Khoản tạm ứng cá nhân để mua cổ phần	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên khác	49.526.614.188	-	43.523.673.006	-
Đặt cọc thực hiện hợp đồng (i)	232.000.000.000	-	-	-
Khoản ứng vốn cho Công ty Cổ phần Sông Đà Nha Trang	-	-	20.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	275.955.420	-	269.100.000	-
Phải thu khác	13.354.626.997	-	16.769.234.046	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>771.962.533.159</b>	<b>-</b>	<b>522.408.316.943</b>	<b>(45.194.600.000)</b>
<b>Dài hạn</b>				
Ứng vốn bồi thường và giải phóng mặt bằng (ii)	1.195.595.518.593	-	1.078.465.670.287	-
Đặt cọc hợp tác đầu tư (iii)	460.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn (iv)	45.029.591.900	-	10.509.398.900	-
Phải thu dài hạn khác	7.943.164.988	-	12.696.719.663	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.708.568.275.481</b>	<b>-</b>	<b>1.133.671.788.850</b>	<b>-</b>

## 9 Phải thu khác (tiếp theo)

B09-DN/HN

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 gồm các khoản sau:

- » 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 Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội với giá trị 32 tỷ VND. Tháng 12 năm 2020, Công ty đã ký kết Hợp đồng mua bán để mua lại sàn thương mại tầng 1 và tầng 2 của dự án này với tổng giá phí là 24 tỷ VND. Giá phí hợp đồng được trừ với phần đặt cọc hợp tác đầu tư ban đầu theo tiến độ thanh toán của Hợp đồng mua bán.
- » Khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Xây dựng Ba Đình – ICT với giá trị 200 tỷ VND để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất và tòa nhà tại số 19 Lê Thanh Nghị, phường Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tháng 3 năm 2021, Công ty đã ký Biên bản thanh lý chấm dứt hợp đồng và nhận hoàn trả toàn bộ tiền cọc.

(ii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoản ứng vốn đến bù giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao

(iii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 gồm các khoản sau:

- » Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ DLH Lan Hạ với giá trị 230 tỷ VND phục vụ hợp tác đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh tòa nhà hỗn hợp văn phòng – thương mại – dịch vụ tại số 33 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội.
- » Khoản hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn với giá trị 230 tỷ VND phục vụ 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.

(iv) Các khoản ký quỹ tại các Sở Kế hoạch và đầu tư để bảo đảm thực hiện một số dự án đầu tư.

## 10 Nợ xấu

B09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	-
Khách hàng cá nhân số 1	21.500.000.000	17.337.500.000	-	-
Các đối tượng khác	80.976.604.257	76.886.578.368	607.504.257	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.476.604.257</b>	<b>94.224.078.368</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.

(\*) Khoản phải thu từ đối tượng này được trình bày trên cơ sở thuận tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

## 11 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	50.627.642	-	251.544.134	-
Công cụ, dụng cụ	656.956.065	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.293.588.852.787	-	2.076.492.087.833	-
Bất động sản hoàn thành (**)	508.872.382.514	(252.945.328)	-	-
Hàng hóa	293.298.340	-	489.630.446	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.803.462.117.348</b>	<b>(252.945.328)</b>	<b>2.077.233.262.413</b>	<b>-</b>

## 11 Hàng tồn kho (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Bên đi vay	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (i)	-	1.006.702.997.754
Dự án The Terra An Hưng (ii)	1.212.841.103.288	737.056.938.460
Dự án The Terra Hào Nam (iii)	-	205.967.306.693
Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc cho thuê tại chung cư Luxury Tower	-	28.159.435.235
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	-	46.327.772.540
Các dự án khác	80.747.749.499	52.277.637.151
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.293.588.852.787</b>	<b>2.076.492.087.833</b>

### (\*\*) Chi tiết bất động sản hoàn thành

Đơn vị tính: VND

Bên đi vay	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (i)	434.221.281.505	-
Dự án The Terra Hào Nam (iii)	74.651.101.009	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>508.872.382.514</b>	<b>-</b>

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

Việc sử dụng hàng tồn kho làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 21

## 12 Chi phí đi vay được vốn hóa

B09-DN/HN

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 145 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 120 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.

## 13 Tài sản dở dang dài hạn

### 13.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (i)	89.566.122.396	64.437.368.179
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.566.122.396</b>	<b>64.437.368.179</b>

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

### 13.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Đầu tư 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
Dự án Grandeur Palace – Mỹ Đình	59.530.196.581	59.337.888.399
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	54.809.192.570	25.643.095.928
Dự án Hoàn Bổ - tỉnh Quảng Ninh	16.203.235.954	12.420.290.007
Các dự án khác	69.025.088.360	42.177.646.050
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>333.643.736.413</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 21.

## 14 Tài sản cố định hữu hình

B09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	584.304.033.554	5.860.793.936	20.696.840.081	3.155.174.360	9.580.280.745	623.597.122.676
- Mua trong năm	219.062.518	84.250.000	-	258.000.000	-	561.312.518
- Thanh lý, nhượng bán	-	(246.850.012)	(3.268.284.056)	-	-	(3.515.134.068)
- Giảm do bán công ty con	(4.342.579.665)	(228.340.909)	(36.174.555)	(34.000.000)	(242.970.000)	(4.884.065.129)
<b>Số cuối năm</b>	<b>580.180.516.407</b>	<b>5.469.853.015</b>	<b>17.392.381.470</b>	<b>3.379.174.360</b>	<b>9.337.310.745</b>	<b>615.759.235.997</b>
<b>Trong đó</b>						
Đã khấu hao hết	-	-	593.313.333	752.837.567	-	1.346.150.900
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
Số đầu năm	1.517.103.750	390.509.383	8.907.264.942	1.499.666.540	265.997.060	12.580.541.675
- Khấu hao trong năm	12.980.798.278	903.087.237	3.140.235.153	791.710.932	1.545.031.936	19.360.863.536
- Thanh lý, nhượng bán	-	(246.850.012)	(2.340.797.451)	-	-	(2.587.647.463)
- Giảm do bán công ty con	(784.544.370)	(142.849.821)	(29.160.699)	(34.000.000)	(80.989.992)	(1.071.544.882)
<b>Số cuối năm</b>	<b>13.713.357.658</b>	<b>903.896.787</b>	<b>9.677.541.945</b>	<b>2.257.377.472</b>	<b>1.730.039.004</b>	<b>28.282.212.866</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	582.786.929.804	5.470.284.553	11.789.575.139	1.655.507.820	9.314.283.685	611.016.581.001
<b>Số cuối năm</b>	<b>566.467.158.749</b>	<b>4.565.956.228</b>	<b>7.714.839.525</b>	<b>1.121.796.888</b>	<b>7.607.271.741</b>	<b>587.477.023.131</b>

(\*) Tài sản nhà cửa, vật kiến trúc chủ yếu bao gồm giá trị xây dựng dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây tại ngách 17/35, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

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 21.



B09-DN/HN

## 15 Đầu tư tài chính dài hạn

### 15.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

Đơn vị tính: VND

Tên công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			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, Phường Phù 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 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	43,90	36,00	43,90	36,00
Công ty TNHH Đầu tư Cổn 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	-	-

(\*) Công ty TNHH Đầu tư Cổn Khương trở thành Công ty liên kết của Công ty (xem Thuyết minh số 4);

(\*\*) Trong tháng 12 năm 2020, Công ty nhận chuyển nhượng 2.744.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt giá chuyển nhượng là 27.440.000.000 VND;

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

B09-DN/HN

## 15 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

### 15.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

Đơn vị tính: VND

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty TNHH Đầu tư Cổn Khương	Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư</b>								
Số đầu năm	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	50.902.886.097	-	-	2.160.000.000	528.633.189.272
Phân loại sang công ty liên kết sau khi thoái vốn công ty con (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	370.673.708.408	-	-	370.673.708.408
Góp vốn	-	-	-	1.500.000.000	-	27.440.000.000	-	28.940.000.000
Số cuối năm	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	52.402.886.097	370.673.708.408	27.440.000.000	2.160.000.000	928.246.897.680
<b>Phần chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết</b>								
Số đầu năm	191.559.172	37.475.148.268	(5.568.160.199)	-	-	-	(2.160.000.000)	29.938.547.241
Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết trong năm	(1.286.264.872)	7.407.490.509	1.059.088.695	-	-	(5.197.197)	-	7.175.117.135
Số cuối năm	(1.094.705.700)	44.882.638.777	(4.509.071.504)	-	-	(5.197.197)	(2.160.000.000)	37.113.664.376
<b>Giá trị còn lại</b>								
Số đầu năm	278.197.959.172	201.261.548.268	28.209.342.976	50.902.886.097	-	-	-	558.571.736.513
Số cuối năm	276.911.694.300	208.669.038.777	29.268.431.671	52.402.886.097	370.673.708.408	27.434.802.803	-	965.360.562.056

## 15 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

B09-DN/HN

### 15.2 Đầu tư 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. Công ty này có địa chỉ tại số 25B, phố Hải Hà, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Công ty cam kết và đã 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 trong Công ty này 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.

## 16 Chi phí trả trước

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng Dự án Terra An Hưng	175.128.715.678	1.664.123.977
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	21.286.492.739	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	216.656.087	896.466.732
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.488.210.081	1.634.563.667
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>200.120.074.585</b>	<b>4.195.154.376</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	121.832.671.225	146.594.688.467
Chi phí trả trước tiền thuê mặt bằng Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	50.388.913.738	10.695.769.026
Chi phí cải tạo văn phòng tại số 104 Thái Thịnh	19.621.495.955	27.825.603.835
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.020.250.555	4.834.064.323
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	-	52.090.478.225
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.198.540.454	13.626.605.913
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>202.061.871.927</b>	<b>255.667.209.789</b>

Việc sử dụng một số công cụ dụng cụ tại Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 21.

## 17 Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

B09-DN/HN

### 17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả cho người bán		
- Công ty Cổ phần Hawee cơ điện	31.880.803.661	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Phúc	12.452.877.131	44.346.733.525
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hà Quỳnh	-	40.030.097.600
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	14.570.181.897	37.134.023.131
- Các nhà cung cấp khác	228.144.946.776	213.232.207.762
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	5.857.964.324	5.780.244.002
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>292.906.773.789</b>	<b>340.523.306.020</b>

### 17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự án The Terra An Hưng	1.655.700.689.175	609.621.649.296
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	20.317.962.666	35.592.855.456
Dự án The Terra Hào Nam	20.007.776.819	995.489.940
Các dự án 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>

## 18 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

B09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã bù trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18.200.346.127	-	(6.122.349.865)	12.077.996.262
Các loại thuế khác	1.870.138.121	100.272.686	(1.706.606.030)	263.804.777
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.070.484.248</b>	<b>100.272.686</b>	<b>(7.828.955.895)</b>	<b>12.341.801.039</b>

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/bù trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	127.092.098.137	112.867.910.870	(142.464.559.553)	97.495.449.454
Thuế giá trị gia tăng	263.545.553	77.874.889.880	(26.667.143.823)	51.471.291.610
Thuế thu nhập cá nhân	1.563.574.730	11.109.373.702	(11.755.881.707)	917.066.725
Các loại thuế khác	48.695.932	1.118.896.580	(1.107.271.103)	60.321.409
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>128.967.914.352</b>	<b>202.971.071.032</b>	<b>(181.994.856.186)</b>	<b>149.944.129.198</b>

(\*) Trong năm, 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.

## 19 Chi phí phải trả ngắn hạn

B09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải nộp</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	157.050.596.986	37.888.156.346
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	99.987.292.868	100.150.838.272
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án The Terra An Hưng	66.535.790.140	164.724.865.939
Chi phí lãi vay phải trả	60.423.779.373	35.849.165.384
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 khác	39.607.030.121	22.994.432.112
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>428.973.326.437</b>	<b>464.839.993.097</b>

## 20 Phải trả khác

B09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (i)	74.000.000.000	74.000.000.000
Phải trả về giá trị tài sản trên đất cho Dự án Grandeur Giảng Võ (ii)	43.098.104.400	43.098.104.400
Kinh phí bảo trì (vi)	26.336.697.151	7.415.458.511
Phải trả về chuyển nhượng vốn	-	11.500.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	35.066.653.739	28.104.355.826
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.659.684.636	21.206.684.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>180.161.139.926</b>	<b>185.324.603.373</b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư dự án khu đô thị Cổn 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
Phải trả khác	27.814.980.226	4.800.004.579
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	13.588.813.923	53.020.570.427
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>879.615.033.227</b>	<b>210.736.074.084</b>

## 20 Phải trả khác (tiếp theo)

- (i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 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 Ái với Công ty TNHH Joming.
- (ii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 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) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 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 Cổn Khương ở thành phố Cần Thơ ("Dự án"). 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) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 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) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là các khoản vốn huy động từ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái 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.
- (vi) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Grandeur Palace Giảng Võ và Dự án The Terra Hào Nam sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các tài khoản tiền gửi ngân hàng và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

## 21 Vay

B09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	820.358.810.709	820.358.810.709	889.584.483.933	(1.053.397.221.681)	656.546.072.961	656.546.072.961
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	183.500.000.000	183.500.000.000	124.100.000.000	(272.700.000.000)	34.900.000.000	34.900.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	293.118.350.526	293.118.350.526	295.595.017.817	(207.594.950.001)	381.118.418.342	381.118.418.342
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.4)	398.381.028.463	398.381.028.463	201.309.149.122	(400.000.000.000)	199.690.177.585	199.690.177.585
	<b>1.695.358.189.698</b>	<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>1.272.254.668.888</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	1.868.904.257.972	1.868.904.257.972	116.389.450.476	(693.097.729.878)	1.292.195.978.570	1.292.195.978.570
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.4)	697.672.954.299	697.672.954.299	577.472.235.837	(802.733.139.423)	472.412.050.713	472.412.050.713
	<b>2.566.577.212.271</b>	<b>2.566.577.212.271</b>	<b>693.861.686.313</b>	<b>(1.495.830.869.301)</b>	<b>1.764.608.029.283</b>	<b>1.764.608.029.283</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.261.935.401.969</b>	<b>4.261.935.401.969</b>	<b>2.204.450.337.185</b>	<b>(3.429.523.040.983)</b>	<b>3.036.862.698.171</b>	<b>3.036.862.698.171</b>

## 21 Vay (tiếp theo)

### 21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

B09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Vay ngắn hạn</b>				
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 theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	66.213.912.376	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 8 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là 11,5%/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 đang áp dụng là từ 9,2%/năm - 9,5%/năm.	(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 bên thứ ba; tài sản gắn liền với đất tại Sàn thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một bên thứ ba; quyền sở hữu 17.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
- (ii) Quyền đòi nợ từ các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2 và khách hàng; và các khoản lợi ích thu được từ kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại số 83 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
- (iii) Thế chấp quyền tài sản phát sinh từ/liên quan Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ bao gồm một số căn nhà thấp tầng, căn hộ cao tầng và các hạng mục còn lại là tài sản gắn liền với đất nằm trên khu vực đất để làm cây xanh sử dụng chung, đất để xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng, đất để làm sân, đường giao thông sử dụng chung trong khu vực và tòa nhà; và toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty trong Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ.
- (iv) 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.

## 21 Vay (tiếp theo)

### 21.2 Vay ngân hàng dài hạn

B09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	831.863.391.340	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 8 năm 2020 đến tháng 8 năm 2022.	Lãi suất đang áp dụng là 9,5%/năm.	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	281.954.463.780			
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	542.380.445.393	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 từ 10,3%/năm - 11%/năm.	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	16.810.983.562			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	82.352.971.000	Gốc và lãi được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 9 năm 2020 đến tháng 6 năm 2021.	Lãi suất đang áp dụng là 11,2%/năm - 12,5%/năm.	Cùng tài sản đảm bảo trong mục (iii) của Thuyết minh số 21.1
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	82.352.971.000			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội	216.717.589.179	Gốc được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 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 8,5%/năm - 8,9%/năm.	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	-			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.673.314.396.912</b>			
Trong đó				
Vay dài hạn đến hạn trả	381.118.418.342			
Vay dài hạn	1.292.195.978.570			

## 21 Vay (tiếp theo)

B09-DN/HN

### 21.2 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 bên thứ ba; 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 bên thứ ba; 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, quyền sở hữu 3.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.

### 21.3 Vay ngắn hạn đối tượng khác

Khoản vay ngắn hạn từ đối tượng khác theo hình thức tín chấp gồm các khoản vay với lãi suất 8,5% - 9,3%/năm, gốc và lãi đáo hạn vào tháng 12 năm 2021.

## 21 Vay (tiếp theo)

B09-DN/HN

### 21.4 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: VND

Bên tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất áp dụng năm nay	Tài sản 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	(vii)
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	13.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>656.546.072.961</b>			
Trong đó:				
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	199.690.177.585			
- Trái phiếu dài hạn	472.412.050.713			

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



B09-DN/HN

## 22. Vốn chủ sở hữu

### 22.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ					
	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Cho năm 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 thuần trong năm	-	-	-	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 (i)	-	-	-	(23.047.992.170)	(33.488.679)	(23.081.480.849)
- Tăng khác	-	-	-	-	1.795.079.008	1.795.079.008
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>15.177.859.740</b>	<b>7.588.929.869</b>	<b>851.463.063.516</b>	<b>216.937.977.494</b>	<b>2.691.167.830.619</b>
<b>Cho năm 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 thuần trong năm	-	-	-	300.922.029.670	5.881.752.662	306.803.782.332
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (ii)	399.999.000.000	-	-	(399.999.000.000)	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(17.020.000.000)	-	(17.020.000.000)
- Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	(2.305.367.885)	(2.305.367.885)
- Giảm khác	-	-	-	-	(20.421.769.419)	(20.421.769.419)
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	<b>1.999.999.000.000</b>	<b>15.177.859.740</b>	<b>7.588.929.869</b>	<b>735.366.093.186</b>	<b>200.092.592.852</b>	<b>2.958.224.475.647</b>

B09-DN/HN

## 22. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

### 22.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(i) Theo Quyết định số 6-1/QĐ-VPI ngày 5 tháng 1 năm 2020, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua phương án trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2018 với tổng số tiền là 40 tỉ VND, trong đó đợt 1 vào năm 2019 và đợt 2 vào năm 2020 với số tiền lần lượt là 22,98 tỉ VND và 17,02 tỉ VND.

(ii) 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 phiếu 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 phiếu được nhận cổ tức bằng 1 cổ phiếu). Ngày 24 tháng 11 năm 2020, Công ty đã hoàn thành các thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức. Theo đó, số lượng cổ phiếu được Công ty phát hành thêm là 39.999.900 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

### 22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp từ cổ đông	1.999.999.000.000	1.999.999.000.000	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.999.999.000.000</b>	<b>1.999.999.000.000</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>1.600.000.000.000</b>

Việc sử dụng vốn góp của cổ đông làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 21.

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

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	Tổng số	Cổ phiếu thường
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
Phát hành thêm cổ phần	399.999.000.000	-
Số cuối năm	1.999.999.000.000	1.600.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>399.999.000.000</b>	<b>256.000.000.000</b>

### 22.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2020: không phát sinh (2019: VND 1.600/cổ phiếu)	-	256.000.000.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 1 cổ phiếu/4 cổ phiếu hiện hữu (2019: không phát sinh)	399.999.000.000	-

B09-DN/HN

## 22. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

### 22.5 Cổ phiếu

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
<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).

## 23. Doanh thu

### 23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.171.215.180.594</b>	<b>3.239.161.150.882</b>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.012.398.139.198	2.883.213.553.765
Doanh thu cung cấp dịch vụ	113.564.534.576	17.587.708.365
Doanh thu bán hàng hóa	42.802.113.408	-
Doanh thu khác	2.450.393.412	338.359.888.752
<b>Giảm trừ doanh thu</b>	<b>(6.216.267.292)</b>	<b>(181.896.077.413)</b>
Hàng bán bị trả lại	(6.216.267.292)	(181.896.077.413)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>2.164.998.913.302</b>	<b>3.057.265.073.469</b>
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	2.006.181.871.906	2.701.317.476.352
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	113.564.534.576	17.587.708.365
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa	42.802.113.408	-
Doanh thu thuần khác	2.450.393.412	338.359.888.752
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	2.164.388.849.666	3.056.771.079.191
Doanh thu đối với các bên liên quan	610.063.636	493.994.278

## 23. Doanh thu (tiếp theo)

B09-DN/HN

### 23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	88.063.805.418	60.644.308.875
Lãi bán khoản đầu tư (i)	16.852.962.290	-
Doanh thu tài chính khác	2.160.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>107.076.767.708</b>	<b>60.644.308.875</b>

(i) Đây là lãi từ giao dịch bán khoản đầu tư vào Công ty TNHH Nông dược Trường Minh (xem Thuyết minh số 4).

## 24. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	1.370.749.857.432	1.867.100.614.160
Giá vốn dịch vụ cung cấp	79.141.377.379	18.645.575.617
Giá vốn hàng hóa đã bán	28.604.401.969	-
Giá vốn khác	3.193.195.033	338.359.888.752
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.481.688.831.813</b>	<b>2.224.106.078.529</b>

## 25. Chi phí tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	204.671.567.242	144.653.328.081
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu, phí trả nợ trước hạn	4.548.058.507	8.958.079.333
Chi phí tài chính khác	3.075.687.983	170.120.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>212.295.313.732</b>	<b>153.781.527.414</b>

## 26. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

B09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí môi giới và hỗ trợ lãi suất cho người mua bất động sản	51.068.492.387	15.428.005.523
Chi phí bằng tiền khác	26.987.968.585	14.123.838.888
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.056.460.972</b>	<b>29.551.844.411</b>

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	46.978.739.244	40.748.184.378
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng văn phòng	22.783.844.477	12.166.838.495
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	5.933.295.494	10.673.472.770
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.071.946.808	12.875.464.700
Chi phí bằng tiền khác	31.906.361.205	16.403.895.721
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>122.674.187.228</b>	<b>92.867.856.064</b>

## 27. Thu nhập khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền phạt, bồi thường thu được	1.853.677.156	18.724.642.147
Các khoản khác	2.695.536.952	3.218.526.481
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.549.214.108</b>	<b>21.943.168.628</b>

## 28. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

B09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	662.429.086.979	1.808.149.569.454
Chi phí nhân công	46.978.739.244	40.748.184.378
Chi phí khấu hao	22.289.233.809	12.511.091.496
Chi phí dịch vụ mua ngoài	177.079.413.576	369.880.929.069
Chi phí khác	65.322.235.952	56.284.959.901
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>974.098.709.560</b>	<b>2.287.574.734.298</b>

## 29. 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### 29.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	90.866.910.682	140.112.679.122
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước theo Nghị định số 68/2020/NĐ-CP (*)	(10.354.390.247)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	117.776.183	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(393.925.878)	(944.773.344)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.236.370.740</b>	<b>139.167.905.778</b>

## 29. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

B09-DN/HN

### 29.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>387.040.153.072</b>	<b>650.053.308.949</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	77.408.030.614	130.010.661.790
Các khoản điều chỉnh:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với chi phí lãi vay chưa được trừ khi tính thuế	3.551.973.336	10.972.230.053
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ tính thuế	22.813.987.150	697.932.909
Chi phí không được trừ khác	529.005.977	1.639.976.508
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	117.776.183	-
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước theo Nghị định số 68/2020/NĐ-CP (*)	(10.354.390.247)	-
Thu nhập từ cổ tức không chịu thuế TNDN	(432.000.000)	-
Điều chỉnh giảm theo Nghị quyết số 116/2020/QH14	(4.881.280.854)	-
Điều chỉnh hợp nhất không tính thuế	(2.534.937.582)	(3.231.544.430)
Các khoản điều chỉnh giảm khác	(5.981.793.837)	(921.351.052)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>80.236.370.740</b>	<b>139.167.905.778</b>

(\*) Điều chỉnh theo hướng dẫn của Nghị định số 68/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2020 sửa đổi Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24 tháng 2 năm 2017 do Chính phủ ban hành về quy định mức tỷ lệ lãi vay được khấu trừ áp dụng từ năm tính thuế 2019.

### 29.2 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 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 trong kỳ này. 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 năm.

B09-DN/HN

## 29. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

### 29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.326.605.498	932.679.620	393.925.878	944.773.344
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại ghi nhận vào bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>	<b>1.326.605.498</b>	<b>932.679.620</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>393.925.878</b>	<b>944.773.344</b>

#### Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 144,2 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 30,1 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Đây là lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

### 29.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản mục sau do không ước tính được chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai:

Đơn vị tính: VND

Các chênh lệch tạm thời, trong đó	
Lỗ tính thuế	144.158.227.621
Chênh lệch phân bổ công cụ dụng cụ	27.247.548.211
Chi phí lãi vay chưa được khấu trừ theo quy định của Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	17.759.866.680
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>189.165.642.512</b>

## 30. Các nghiệp vụ với các bên liên quan

B09-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	31.035.852.773	41.058.514.156
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên doanh	Góp vốn	1.500.000.000	24.393.635.000
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Công ty liên kết	Góp vốn	27.440.000.000	-
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Cổn Khương	157.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Land	Cùng thành viên Ban Tổng Giám đốc	Trả lại tiền nhận góp vốn hợp tác đầu tư	19.538.000.000	-
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết	Phân chia lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư	6.585.443.496	9.949.526.561
		Trả tiền phân chia lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư	27.000.000.000	-
		Trả lại tiền nhận góp vốn hợp tác đầu tư	19.017.200.000	-

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

Các nghiệp vụ cung cấp dịch vụ, sử dụng dịch vụ và cho vay 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 năm tài chính 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.

### 30. Các nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết	Phải thu cung cấp dịch vụ	131.424.000	-
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt từ ngày 29 tháng 12 năm 2020	Phải thu cung cấp dịch vụ	882.153.742	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Land	Cùng thành viên ban Tổng Giám đốc	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	2.236.892.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.013.577.742</b>	<b>2.236.892.000</b>

#### Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)

Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết	Phải trả nhận cung cấp dịch vụ	5.857.964.324	5.780.244.002
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>5.857.964.324</b>	<b>5.780.244.002</b>

#### Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	Cùng thành viên ban Tổng Giám đốc	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	-	19.538.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.461.684.636	1.461.684.636
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		Phải trả thù lao	198.000.000	207.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.659.684.636</b>	<b>21.206.684.636</b>

### 30. Các nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết	Phải trả chia sẻ lợi nhuận hợp tác kinh doanh	12.291.523.923	51.723.280.427
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>13.588.813.923</b>	<b>53.020.570.427</b>

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

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

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT/Cố vấn cao cấp	2.581.713.600	2.847.124.435
Ông Ngô Đức Long	Phụ trách quản trị	115.000.000	120.000.000
Ông Phạm Hồng Châu	Ủy viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	1.090.195.403	1.170.944.800
Bà Nguyễn Diệu Tú	Ủy viên HĐQT	115.000.000	120.000.000
Ông Trịnh Thanh Hải	Ủy viên HĐQT	383.333.333	333.333.333
Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc	2.109.745.762	1.978.182.004
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc/Thành viên Hội đồng Quản trị	1.573.658.800	1.946.653.448
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	1.106.439.700	1.839.933.190
Ông Nguyễn Minh Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	549.816.500	1.788.080.335
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	940.302.023	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>10.565.205.121</b>	<b>12.144.251.545</b>

## 31. Lãi trên cổ phiếu

B09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	300.922.029.670	506.343.401.394
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ</b>	<b>300.922.029.670</b>	<b>506.343.401.394</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	199.999.900	199.999.900
<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>199.999.900</b>	<b>199.999.900</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
Lãi cơ bản	1.505	2.532

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 năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

## 32. Các cam kết

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

Công ty và các Công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 ước tính là 582 tỷ VND.

### Các cam kết về xây dựng khác

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ký ngày 25 tháng 11 năm 2016 giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 786 tỷ VND.

### 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 và các công ty con sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán lãi vay tương ứng với lãi suất của ngân hàng tại từng thời điểm.

## 32. Các cam kết (tiếp theo)

### Cam kết thuê đất và thuê hoạt động

Cam kết thuê đất và 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 đất và thuê hoạt động này như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	2.005.850.320	2.005.850.320
Từ 1 - 5 năm	31.540.840.538	20.068.647.338
Trên 5 năm	511.006.846.430	524.490.385.431
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>544.553.537.288</b>	<b>546.564.883.089</b>

## 33. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Ngày 24 tháng 2 năm 2021, Công ty đã góp đủ số vốn cam kết vào Công ty Cổ phần Kinh doanh và quản lý khách sạn Lilas. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2402/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 2 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng 360.000 cổ phần phổ thông, tương ứng 60% tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh và quản lý khách sạn Lilas.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0903/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 3 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland, Công ty đăng ký mua 7.650.000 cổ phần, tương đương 76.500.000.000 VND, chiếm 30,6% Vốn Điều Lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1203/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 3 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng 19.125.000 cổ phần phổ thông, tương ứng 30,6% tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú.

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

**Trần Mỹ Yến**  
Người lập  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 3 năm 2021

**Đỗ Thị Thanh Phương**  
Kế toán trưởng

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



**KIẾN TẠO TƯƠNG LAI**





---

**Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (VPI)**

Nhà phát triển bất động sản chuyên tâm

---

Địa chỉ	104 Phố Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại	+84 24 6258 3535
Fax	+84 24 6258 3636
Email	<a href="mailto:info@vanphu.vn">info@vanphu.vn</a>
Website	<a href="http://www.vanphu.vn">www.vanphu.vn</a>