

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021



# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của người đại diện theo pháp luật	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 44

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch
Ông Ngô Đức Long	Phụ trách quản trị
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên
Bà Nguyễn Diệu Tú	Thành viên
Ông Chu Đức Lượng	Thành viên độc lập
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

## BÁO CÁO CỦA 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. 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 giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA 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 giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 3 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.



Tô Như Toàn  
Người đại diện theo pháp luật

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2021



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.496.894.876.439</b>	<b>5.793.508.290.074</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và và tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>717.129.387.259</b>	<b>1.030.551.891.905</b>
111	1. Tiền		196.811.238.354	541.021.395.849
112	2. Các khoản tương đương tiền		520.318.148.905	489.530.496.056
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.000.000.000	4.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.485.980.664.524</b>	<b>2.743.285.350.525</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	941.076.690.927	1.062.454.302.910
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	446.672.344.652	333.348.711.578
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	516.000.000.000	593.772.328.767
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	600.484.154.834	771.962.533.159
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(18.252.525.889)	(18.252.525.889)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>2.049.273.548.878</b>	<b>1.803.209.172.020</b>
141	1. Hàng tồn kho	11	2.049.526.494.206	1.803.462.117.348
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(252.945.328)	(252.945.328)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>242.511.275.778</b>	<b>212.461.875.624</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	223.924.732.693	200.120.074.585
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		18.076.432.402	12.077.996.262
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		510.110.683	263.804.777
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.238.747.186.911</b>	<b>3.910.025.543.691</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.721.602.236.932</b>	<b>1.708.568.275.481</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	1.721.602.236.932	1.708.568.275.481
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>594.982.461.388</b>	<b>592.298.369.920</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	590.123.713.886	587.477.023.131
222	- Nguyên giá		623.276.411.452	615.759.235.997
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(33.152.697.566)	(28.282.212.866)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.858.747.502	4.821.346.789
228	- Nguyên giá		5.691.499.491	5.505.499.491
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(832.751.989)	(684.152.702)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>468.109.425.697</b>	<b>423.209.858.809</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	89.566.122.396	89.566.122.396
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	378.543.303.301	333.643.736.413
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>1.262.167.586.424</b>	<b>982.560.562.056</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.1	1.244.967.586.424	965.360.562.056
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	17.000.000.000	17.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		200.000.000	200.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>191.885.476.470</b>	<b>203.388.477.425</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	190.338.347.309	202.061.871.927
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.547.129.161	1.326.605.498
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.735.642.063.350</b>	<b>9.703.533.833.765</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.771.258.504.241</b>	<b>6.745.309.358.118</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.470.976.291.589</b>	<b>4.097.496.070.262</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	226.595.476.507	292.906.773.789
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	2.119.909.457.163	1.713.379.477.818
	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	28.577.332.446	149.944.129.198
314	4. Phải trả người lao động		8.499.162.771	17.381.250.552
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	325.611.193.720	428.973.326.437
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.020.928.994	2.419.620.186
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	186.518.764.173	180.161.139.926
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	1.533.178.446.886	1.272.254.668.888
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.065.528.929	40.075.683.468
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.300.282.212.652</b>	<b>2.647.813.287.856</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	905.966.107.634	879.615.033.227
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	1.390.725.879.672	1.764.608.029.283
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		3.590.225.346	3.590.225.346
<b>400</b>	<b>B. NGUỒN VỐN</b>		<b>2.964.383.559.109</b>	<b>2.958.224.475.647</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>2.964.383.559.109</b>	<b>2.958.224.475.647</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.999.999.000.000	1.999.999.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.999.999.000.000	1.999.999.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.588.929.869	7.588.929.869
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		742.334.349.015	735.366.093.186
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		735.366.093.186	434.444.063.516
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		6.968.255.829	300.922.029.670
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		199.283.420.485	200.092.592.852
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.735.642.063.350</b>	<b>9.703.533.833.765</b>

Trần Mỹ Yên  
Người lập

Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2021



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>23.1</b>	<b>140.811.101.060</b>	<b>79.647.205.405</b>	<b>140.811.101.060</b>	<b>79.647.205.405</b>
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		5.671.749.433	-	5.671.749.433	-
10	<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>135.139.351.627</b>	<b>79.647.205.405</b>	<b>135.139.351.627</b>	<b>79.647.205.405</b>
11	<b>4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ</b>	<b>24</b>	<b>78.797.999.594</b>	<b>65.407.018.007</b>	<b>78.797.999.594</b>	<b>65.407.018.007</b>
20	<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>56.341.352.033</b>	<b>14.240.187.398</b>	<b>56.341.352.033</b>	<b>14.240.187.398</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	18.309.084.232	20.478.377.523	18.309.084.232	20.478.377.523
22	7. Chi phí tài chính	25	40.260.106.753	8.185.728.553	40.260.106.753	8.185.728.553
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>37.965.426.799</i>	<i>8.185.728.553</i>	<i>37.965.426.799</i>	<i>8.185.728.553</i>
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		11.032.024.503	1.501.658.083	11.032.024.503	1.501.658.083
25	9. Chi phí bán hàng	26	8.275.155.162	3.066.128.949	8.275.155.162	3.066.128.949
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22.555.230.995	21.121.282.417	22.555.230.995	21.121.282.417
30	<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>14.591.967.858</b>	<b>3.847.083.085</b>	<b>14.591.967.858</b>	<b>3.847.083.085</b>
31	12. Thu nhập khác	27	1.108.208.069	572.451.178	1.108.208.069	572.451.178
32	13. Chi phí khác	28	817.294.972	409.916.219	817.294.972	409.916.219
40	<b>14. Lợi nhuận khác</b>		<b>290.913.097</b>	<b>162.534.959</b>	<b>290.913.097</b>	<b>162.534.959</b>
50	<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>14.882.880.955</b>	<b>4.009.618.044</b>	<b>14.882.880.955</b>	<b>4.009.618.044</b>
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	8.944.321.155	2.526.219.681	8.944.321.155	2.526.219.681
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	29	(220.523.662)	(841.098.292)	(220.523.662)	(841.098.292)
60	<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>6.159.083.462</b>	<b>2.324.496.655</b>	<b>6.159.083.462</b>	<b>2.324.496.655</b>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ		6.968.255.829	3.093.132.431	6.968.255.829	3.093.132.431
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(809.172.367)	(768.635.776)	(809.172.367)	(768.635.776)

Trần Mỹ Yên  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2021

Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng

Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>14.882.880.955</b>	<b>4.009.618.044</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
02	Khấu hao tài sản cố định		5.019.083.987	3.697.838.997
03	Các khoản dự phòng		-	-
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(29.341.108.600)	(20.478.377.523)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ)		39.448.416.398	8.185.728.553
<b>08</b>	<b>3. Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>30.009.272.740</b>	<b>(4.585.191.929)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		1.441.079.142	24.633.394.483
10	(Tăng) hàng tồn kho		(246.064.376.858)	(70.706.310.212)
11	Tăng các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải nộp)		406.850.740.039	751.974.970.656
12	(Tăng) chi phí trả trước		(12.081.133.490)	(7.993.277.339)
14	Tiền lãi vay đã trả		(48.781.533.291)	(70.202.105.258)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(95.845.370.039)	(110.974.821.802)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(10.154.539)	-
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>35.518.523.704</b>	<b>512.146.658.599</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(52.602.742.343)	(1.793.553.540)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(171.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		79.772.328.767	171.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(268.575.000.000)	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.422.756.839	5.627.427.579
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(235.982.656.737)</b>	<b>3.833.874.039</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		216.548.296.471	428.760.515.467
34	Tiền trả nợ gốc vay		(329.506.668.084)	(792.258.110.722)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(112.958.371.613)	(363.497.595.255)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(313.422.504.646)	152.482.937.383
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.030.551.891.905	650.500.398.617
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		717.129.387.259	802.983.336.000

Trần Mỹ Yên  
Người lập

Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 217 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 216 người).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty có 10 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 11 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

(\*) 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 3 năm 2021, 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.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021.

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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

*Hàng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)*

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 giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở phù hợp.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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 giữa niên độ.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư 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 giữa niên độ.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cần 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

*Đầu tư vào 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 giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất 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 cần trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

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

*Đầu tư 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 giữa niên độ.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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

*Dự phòng chi phí bảo hành*

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.17 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa 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; và
- ▶ 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 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 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 giai đoạn 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.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

**3.18 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.19 Thông tin theo bộ phận**

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty và các công ty con không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty và các công ty con cung cấp hoặc do Công ty và các công ty con hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**4. GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ**

*Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland*

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.

*Nhận chuyển nhượng phần cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú*

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.

*Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh và quản lý khách sạn Lilas*

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.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tiền mặt	67.103.992.063	57.587.012.050
Tiền gửi ngân hàng	129.707.246.291	483.434.383.799
Các khoản tương đương tiền (*)	520.318.148.905	489.530.496.056
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>717.129.387.259</b>	<b>1.030.551.891.905</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,6%/năm đến 5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2,4%/năm đến 5%/năm).

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.000.000.000	4.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>

(\*) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các ngân hàng với lãi suất 6,7%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 4,4%/năm).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (*)	553.038.604.977	626.453.539.733
Phải thu UBND Thành phố Hồ Chí Minh tại dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức	372.195.877.627	372.195.877.627
Các khoản phải thu từ hoạt động khác	15.842.208.323	63.804.885.550
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>941.076.690.927</b>	<b>1.062.454.302.910</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	290.415.000	1.013.577.742
- Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác	940.786.275.927	1.061.440.725.168
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(18.252.525.889)	(18.252.525.889)

(\*) 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.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	6.289.253.538	36.286.526.834
Công ty Cổ phần Hawee cơ điện	7.673.942.969	14.398.953.063
Công ty Cổ phần AKA Việt Nam	21.839.696.252	28.730.626.164
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	74.955.420.500	74.955.420.500
Các khoản trả trước cho người bán khác	335.914.031.393	178.977.185.017
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>446.672.344.652</b>	<b>333.348.711.578</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Công ty TNHH REQ (i)	398.000.000.000	458.000.000.000
Ông Nguyễn Đăng Sơn (ii)	68.500.000.000	68.500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị An Thịnh (iii)	30.000.000.000	47.772.328.767
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (iv)	19.500.000.000	19.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>516.000.000.000</b>	<b>593.772.328.767</b>

- (i) Khoản cho vay vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 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 3 năm 2021 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 3 năm 2021 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 3 năm 2021 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**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Lãi cho vay dự thu	119.462.900.586	105.902.256.287
Tạm ứng để phục vụ phát triển dự án	317.402.642.994	320.903.080.267
Khoản tạm ứng cá nhân mua cổ phần	50.000.000.000	50.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên khác	51.866.132.027	49.526.614.188
Đặt cọc hợp tác đầu tư (i)	32.000.000.000	232.000.000.000
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	275.955.420	275.955.420
Phải thu khác	29.476.523.807	13.354.626.997
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>600.484.154.834</b>	<b>771.962.533.159</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ứng vốn bồi thường và giải phóng mặt bằng (ii)	1.207.518.865.507	1.195.595.518.593
Đặt cọc hợp tác đầu tư (iii)	460.000.000.000	460.000.000.000
Ký cược, ký quỹ dài hạn (iv)	45.029.591.900	45.029.591.900
Phải thu khác	9.053.779.525	7.943.164.988
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.721.602.236.932</b>	<b>1.708.568.275.481</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Số dư vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 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; và
- (ii) Số dư vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 là khoản ứng vốn đền bù giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao; và
- (iii) Số dư vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 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; và
  - 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**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Các đối tượng khác	102.476.604.257	94.224.078.368	102.476.604.257	94.224.078.368
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.476.604.257</b>	<b>94.224.078.368</b>	<b>112.476.604.257</b>	<b>94.224.078.368</b>

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	58.233.358	-	50.627.642	-
Công cụ dụng cụ	712.235.479	-	656.956.065	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.642.882.080.627	-	1.293.588.852.787	-
Bất động sản hoàn thành (**)	405.600.220.052	(252.945.328)	508.872.382.514	(252.945.328)
Hàng hóa	273.724.690	-	293.298.340	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.049.526.494.206</b>	<b>(252.945.328)</b>	<b>1.803.462.117.348</b>	<b>(252.945.328)</b>

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

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dự án The Terra An Hưng (i)	1.529.021.862.756	1.212.841.103.288
Các dự án khác	113.860.217.871	80.747.749.499
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.642.882.080.627</b>	<b>1.293.588.852.787</b>

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

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
	VND	VND
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (ii)	339.320.924.904	434.221.281.505
Dự án The Terra Hà Nam (iii)	66.279.295.148	74.651.101.009
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>405.600.220.052</b>	<b>508.872.382.514</b>

- (i) Dự án The Terra An Hưng là tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại ô đất TTDV01 thuộc khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội do Công ty làm chủ đầu tư;
- (ii) 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;
- (iii) Dự án The Terra Hà Nam là dự án khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng tại số 83 Hà 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 1,7 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020: 27,7 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 DỜ DANG DÀI HẠN**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dự án Thủy Nguyên - Hải Phòng (i)	89.566.122.396	89.566.122.396
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.566.122.396</b>	<b>89.566.122.396</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**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	59.305.252.327	54.809.192.570
Dự án Grandeur Palace - Mỹ Đình	59.530.196.581	59.530.196.581
Dự án Hoàn Bò - Quảng Ninh	19.126.450.926	16.203.235.954
Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	140.627.400.940	134.076.022.948
Các dự án khác	99.954.002.527	69.025.088.360
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>378.543.303.301</b>	<b>333.643.736.413</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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải,	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng
<b>Nguyên giá</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	580.180.516.407	5.469.853.015	17.392.381.470	3.379.174.360	9.337.310.745	615.759.235.997
Mua sắm trong năm	-	203.175.455	7.254.000.000	60.000.000	-	7.517.175.455
Ngày 31 tháng 3 năm 2021	580.180.516.407	5.673.028.470	24.646.381.470	3.439.174.360	9.337.310.745	623.276.411.452
<b>Hao mòn lũy kế</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	13.713.357.658	903.896.787	9.677.541.945	2.257.377.472	1.730.039.004	28.282.212.866
Khấu hao trong kỳ	3.236.955.195	194.991.238	888.508.956	173.181.636	376.847.675	4.870.484.700
Ngày 31 tháng 3 năm 2021	16.950.312.853	1.098.888.025	10.566.050.901	2.430.559.108	2.106.886.679	33.152.697.566
<b>Giá trị còn lại</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	566.467.158.749	4.565.956.228	7.714.839.525	1.121.796.888	7.607.271.741	587.477.023.131
Ngày 31 tháng 3 năm 2021	563.230.203.554	4.574.140.445	14.080.330.569	1.008.615.252	7.230.424.066	590.123.713.886

(\*) 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**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:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, khu đô thị Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, khu đô thị mới Nam Từ Sơn, xã Phù Chẩn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, đường Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	50,00	50,00	50,24	50,00
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Số 104 đường Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	36,00	36,00	36,00	36,00
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ (*)	Số 68, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Số 285 đường Nguyễn Du, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (**)	Số 36 đường 31A, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	30,60	30,60	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (**)	Số 90 đường Phan Trung, KP 7, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	30,60	30,60	-	-
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1, khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 đường Ngô Quyền, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	-	40,00	-	40,00

(\*) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên của mã số doanh nghiệp: 1801673457 thay đổi lần thứ hai ngày 5 tháng 3 năm 2021, Công ty TNHH Đầu tư Côn Khương đổi tên thành Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô Thị Cần Thơ.

(\*\*) Xem chi tiết thuyết minh số 4;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

	Giá trị đầu tư			Phần chia lãi/(lỗ) sau khi đầu tư			Giá trị còn lại	
	Số đầu kỳ	Góp vốn trong kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Thay đổi trong kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	-	278.006.400.000	(1.094.705.700)	256.101.245	(838.604.455)	276.911.694.300	277.167.795.545
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	163.786.400.000	-	163.786.400.000	44.882.638.777	9.511.540.834	54.394.179.611	208.669.038.777	218.180.579.611
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm Công ty TNHH BT Hà Đông	33.777.503.175	-	33.777.503.175	(4.509.071.504)	(257.751.537)	(4.766.823.041)	29.268.431.671	29.010.680.134
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	52.402.886.097	825.000.000	53.227.886.097	-	-	-	52.402.886.097	53.227.886.097
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	2.160.000.000	-	2.160.000.000	(2.160.000.000)	-	(2.160.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	367.500.000.000	-	367.500.000.000	3.173.708.408	1.523.909.001	4.697.617.409	370.673.708.408	372.197.617.409
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	27.440.000.000	-	27.440.000.000	(5.197.197)	(1.775.175)	(6.972.372)	27.434.802.803	27.433.027.628
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	-	191.250.000.000	191.250.000.000	-	-	-	-	191.250.000.000
	-	76.500.000.000	76.500.000.000	-	-	-	-	76.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>925.073.189.272</b>	<b>268.575.000.000</b>	<b>1.193.648.189.272</b>	<b>40.287.372.784</b>	<b>11.032.024.368</b>	<b>51.319.397.152</b>	<b>965.360.562.056</b>	<b>1.244.967.586.424</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**15.2 Đầu tư vào đơn vị khác**

Khoản đầu tư 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**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	196.995.180.753	175.128.715.678
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	191.290.535	216.656.087
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	19.761.864.341	21.286.492.739
Khác	6.976.397.064	3.488.210.081
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>223.924.732.693</b>	<b>200.120.074.585</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa văn phòng	17.481.709.017	19.621.495.955
Chi phí trả trước tiền mặt bằng Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	49.595.736.862	50.388.913.738
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.392.208.973	2.020.250.555
Công cụ, dụng cụ phục vụ khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	115.972.532.009	121.832.671.225
Khác	5.896.160.448	8.198.540.454
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>190.338.347.309</b>	<b>202.061.871.927</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**

**17.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải trả người bán	224.245.940.646	287.048.809.465
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Phúc	-	12.452.877.131
Công ty Cổ phần Xây dựng COTECCONS	14.570.181.897	14.570.181.897
Công ty Cổ phần Hawee cơ điện	39.625.064.673	31.880.803.661
Phải trả đối tượng khác	170.050.694.076	228.144.946.776
Phải trả người bán là các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	2.349.535.861	5.857.964.324
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>226.595.476.507</b>	<b>292.906.773.789</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án The Terra An Hưng	1.914.678.623.920	1.655.700.689.175
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	159.601.872.000	20.317.962.666
Dự án The Terra Hào Nam	28.578.003.858	20.007.776.819
Khác	17.050.957.385	17.353.049.158
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.119.909.457.163</b>	<b>1.713.379.477.818</b>

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

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu kỳ	Phát sinh trong kỳ		Số đầu kỳ
	Số phải nộp	Số đã thực nộp /bù trừ trong năm	Số phải nộp /thu trong năm	Số phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	51.471.291.609	83.927.129.968	44.102.680.564	11.646.842.205
Thuế thu nhập doanh nghiệp	97.495.449.454	95.845.370.039	13.729.132.470	15.379.211.885
Thuế thu nhập cá nhân	917.066.725	3.417.484.181	3.900.790.427	1.400.372.971
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-	-
Các loại thuế khác	60.321.410	158.967.971	249.551.946	150.905.385
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.944.129.198</b>	<b>183.348.952.159</b>	<b>61.982.155.407</b>	<b>28.577.332.446</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí phát triển bất động sản Dự án The Terra An Hưng	66.534.042.940	66.535.790.140
Chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	99.955.051.613	99.987.292.868
Chi phí trích trước Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	5.368.836.949	5.368.836.949
Chi phí phát triển bất động sản Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	98.656.089.152	157.050.596.986
Chi phí lãi vay	15.264.745.113	60.423.779.373
Chi phí khác	39.832.427.953	39.607.030.121
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>325.611.193.720</b>	<b>428.973.326.437</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (i)	74.000.000.000	74.000.000.000
Phải trả về giá trị tài sản trên đất cho Dự án Grandeur Place Giảng Võ (ii)	43.098.104.400	43.098.104.400
Kinh phí bảo trì Dự án (iii)	21.972.650.451	26.336.697.151
Các khoản phải trả, phải nộp khác	38.787.709.301	35.066.653.739
Phải trả khác các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 30)</i>	8.660.300.021	1.659.684.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>186.518.764.173</b>	<b>180.161.139.926</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương (iv)	625.000.000.000	625.000.000.000
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (v)	126.588.362.300	118.696.962.300
Vốn huy động thực hiện giải phóng mặt bằng (vi)	113.082.276.778	94.514.276.778
Phải trả khác	28.046.769.594	27.814.980.226
Phải trả khác các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 30)</i>	13.248.698.962	13.588.813.923
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>905.966.107.634</b>	<b>879.615.033.227</b>

- (i) Số dư vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 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 Á với Công ty TNHH Joming.
- (ii) Số dư vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 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 3 năm 2021 kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Grandeur Palace Giảng Võ sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty hiện đang duy trì khoản này trong tài khoản tiền gửi ngân hàng.
- (iv) Số dư vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 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 Cồn 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.
- (v) Số dư vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 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.
- (vi) Số dư vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 là các khoản vốn huy động từ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Á và Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 03 năm 2021	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ				Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	
	VND		Tăng VND	Giảm VND	VND	
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	656.546.072.961	200.209.432.009	61.891.758.993		794.863.745.977	
Vay của đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	34.900.000.000	14.999.505.000	-		49.899.505.000	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn (Thuyết minh số 21.2)	381.118.418.342	274.954.463.780	67.500.000.000		588.572.882.122	
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn (Thuyết minh số 21.4)	199.690.177.585	100.152.136.202	200.000.000.000		99.842.313.787	
	<b>1.272.254.668.888</b>	<b>590.315.536.991</b>	<b>329.391.758.993</b>		<b>1.533.178.446.886</b>	
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	1.673.314.396.912	-	67.500.000.000		1.605.814.396.912	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.4)	672.102.228.298	1.339.359.462	200.114.909.091		473.326.678.669	
	<b>2.345.416.625.210</b>	<b>1.339.359.462</b>	<b>267.614.909.091</b>		<b>2.079.141.075.581</b>	
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	580.808.595.927				688.415.195.909	
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.764.608.029.283				1.390.725.879.672	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn**

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 03 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	447.340.199.098	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	43.574.004.944	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	75.679.412.101	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	213.811.970.146	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.	(iii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La	14.458.159.688	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 11 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(iv)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>794.863.745.977</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 21.250.000 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 2.625.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty và toàn bộ quyền lợi phát sinh từ số lượng cổ phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 03 năm 2021	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 <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	824.863.391.340 549.908.927.560	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 8 năm 2020 đến tháng 8 năm 2022.	Lãi suất đang áp dụng là 9,5%/năm.	(v)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	542.380.445.393 16.810.983.562	Gốc và lãi được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 11 năm 2021 đến tháng 11 năm 2023.	Lãi suất đang áp dụng là từ 10,3%/năm - 11%/năm.	(v)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	21.852.971.000 21.852.971.000	Gốc và lãi được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 9 năm 2020 đến tháng 6 năm 2026.	Lãi suất đang áp dụng là 11,2%/năm - 12,5%/năm.	(iii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	216.717.589.179 -	Gốc được thanh toán theo quy định tại từng khế ước nhận nợ từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 3 năm 2032. Thời gian ân hạn gốc kéo dài tới tháng 3 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là 8,5%/năm - 8,9%/năm.	(vi)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.605.814.396.912</b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	588.572.882.122			
<i>Vay dài hạn</i>	1.017.241.514.790			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**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 3.300.000 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.4 Trái phiếu phát hành**

Bên tư vấn phát hành	Ngày 31 tháng 03 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	177.475.342.466	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	99.842.313.787	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 3 năm 2022. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	9%/năm	(vi)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	196.123.931.507	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.
Chi phí phát hành trái phiếu (viii)	(114.909.091)			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>473.326.678.669</b>			
<i>Trong đó:</i>				
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	99.842.313.787			
- Trái phiếu dài hạn	373.484.364.882			

(vii) Tài sản đảm bảo là 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.

(viii) Chi phí phát hành mới trái phiếu trong quý II năm 2021 (xem thuyết minh số 32).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**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					Tổng cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
<b>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	851.463.063.516	216.937.977.494	2.691.167.830.619
- Lợi nhuận/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	3.093.132.431	(768.635.776)	2.324.496.655
Ngày 31 tháng 3 năm 2020	<u>1.600.000.000.000</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>854.556.195.947</u>	<u>216.169.341.718</u>	<u>2.693.492.327.274</u>
<b>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.999.999.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	735.366.093.186	200.092.592.852	2.958.224.475.647
- Lợi nhuận/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	6.968.255.829	(809.172.367)	6.159.083.462
Ngày 31 tháng 3 năm 2021	<u>1.999.999.000.000</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>742.334.349.015</u>	<u>199.283.420.485</u>	<u>2.964.383.559.109</u>

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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	1.999.999.000.000	1.999.999.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.999.999.000.000</u></b>	<b><u>1.999.999.000.000</u></b>	<b><u>1.999.999.000.000</u></b>	<b><u>1.999.999.000.000</u></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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	1.999.999.000.000	1.600.000.000.000
Số cuối kỳ	<u>1.999.999.000.000</u>	<u>1.600.000.000.000</u>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**22.4 Cổ phiếu**

	Ngày 31 tháng 03 năm 2021 (Cổ phiếu)	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Cổ phiếu)
<b>Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng</b>	<b>199.999.900</b>	<b>199.999.900</b>
Cổ phiếu phổ thông	199.999.900	199.999.900
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>199.999.900</b>	<b>199.999.900</b>
Cổ phiếu phổ thông	199.999.900	199.999.900

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 31 tháng 3 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

**23. DOANH THU**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>140.811.101.060</b>	<b>79.647.205.405</b>
Trong đó:		
Kinh doanh bất động sản	114.148.853.672	63.401.729.802
Cung cấp dịch vụ	25.361.058.093	15.587.519.716
Khác	1.301.189.295	657.955.887
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>5.671.749.433</b>	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>135.139.351.627</u></b>	<b><u>79.647.205.405</u></b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	134.767.542.536	79.512.071.769
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	371.809.091	135.133.636



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU** (tiếp theo)

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020</i>
Lãi tiền gửi, cho vay	18.309.084.232	20.478.377.523
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.309.084.232</b>	<b>20.478.377.523</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	60.226.271.902	45.295.233.808
Giá vốn dịch vụ cung cấp	17.270.538.397	19.283.608.566
Khác	1.301.189.295	828.175.633
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.797.999.594</b>	<b>65.407.018.007</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay	37.965.426.799	8.185.728.553
Chi phí phát hành trái phiếu và quản lý tài khoản	1.482.989.599	-
Khác	811.690.355	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.260.106.753</b>	<b>8.185.728.553</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	8.275.155.162	3.066.128.949
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.275.155.162</b>	<b>3.066.128.949</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	10.321.105.127	9.831.509.357
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.067.165.798	3.470.120.231
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.015.716.989	1.014.215.119
Thuế phí và lệ phí	130.136.232	63.338.381
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.827.481.183	1.626.284.828
Chi phí bằng tiền khác	6.193.625.666	5.115.814.501
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.555.230.995</b>	<b>21.121.282.417</b>

**27. THU NHẬP KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020</i>
Thu phạt vi phạm hợp đồng	841.928.020	414.917.982
Thanh lý nhượng bán tài sản cố định	-	47.272.727
Thu nhập khác	266.280.049	110.260.469
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.108.208.069</b>	<b>572.451.178</b>

**28. CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020</i>
Chi phí khác	817.294.972	409.916.219
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>817.294.972</b>	<b>409.916.219</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.944.321.155	2.526.219.681
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(220.523.662)	(841.098.292)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.723.797.493</b>	<b>1.685.121.389</b>

**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 giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020</i>
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>	<b>371.809.091</b>	<b>135.133.636</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	371.809.091	135.133.636
<b>Chi phí mua dịch vụ</b>	<b>3.189.480.421</b>	<b>9.310.110.393</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	3.189.480.421	9.310.110.393

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các nghiệp vụ cung cấp dịch vụ, 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 3 năm 2021 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 3 năm 2021, 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 2020: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>290.415.000</b>	<b>1.013.577.742</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	138.692.000	131.424.000
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	151.723.000	882.153.742
<b>Các khoản phải trả người bán</b>	<b>2.349.535.861</b>	<b>5.857.964.324</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	2.349.535.861	5.857.964.324
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>8.660.300.021</b>	<b>1.659.684.636</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	8.462.300.021	1.461.684.636
Thù lao phải trả Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	198.000.000	198.000.000
<b>Các khoản phải trả dài hạn khác</b>	<b>13.248.698.962</b>	<b>13.588.813.923</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	1.297.290.000	1.297.290.000
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	11.951.408.962	12.291.523.923



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**31. CÁC CAM KẾT**

***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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn :		
- Từ 1 năm trở xuống	2.005.850.320	2.005.850.320
- Trên 1 năm đến 5 năm	31.540.840.538	31.540.840.538
- Trên 5 năm	510.512.253.201	511.006.846.430
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>544.058.944.059</b>	<b>544.553.537.288</b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Theo Nghị quyết số 1304/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 4 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền với tổng mệnh giá tối đa là 200 tỷ VND trong năm 2021, có bảo đảm bằng tài sản, lãi suất cố định, đáo hạn năm 2024. Ngày 15 tháng 04 năm 2021, Công ty đã nhận giải ngân cho số trái phiếu với số tiền là 200 tỷ VND.

Theo Nghị quyết số 3103-1/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty phê duyệt việc nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn ("Công ty Hùng Sơn"). Ngày 01 tháng 04 năm 2021, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng vốn điều lệ số 01/2021/HĐCN-HUNGSON với bên thứ ba. Theo đó, Công ty nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ của Công ty Hùng Sơn với giá chuyển nhượng là 455 tỷ VND.

Theo Nghị quyết số 0204/NQ-HĐQT ngày 2 tháng 4 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Văn Phú - CGM ("Công ty CGM"). Ngày 2 tháng 4 năm 2021, Công ty đã ký các Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp cho các cá nhân. Theo đó, Công ty chuyển nhượng 100% vốn góp của Công ty CGM với tổng giá trị chuyển nhượng là 40 tỷ VND.

Ngoài các sự kiện đã nêu ở trên, 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con.



Trần Mỹ Yên  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2021



Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị