

## **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 30 tháng 9 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 - 46

# 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 21 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 22 tháng 6 năm 2021.

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	
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch	
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phụ trách quản trị	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Ông Ngô Đức Long	Phụ trách quản trị	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021
Ông Phạm Hồng Châu	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 Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2021
Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2021
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Triệu Hữu Đại	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 6 năm 2021
		Miễn nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2021

### 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 Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Theo ý kiến của người đại diện theo pháp luật, 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 30 tháng 9 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 giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 10 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.453.829.499.120</b>	<b>5.793.508.290.074</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và và tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>332.004.488.116</b>	<b>1.030.551.891.905</b>
111	1. Tiền		126.151.239.379	541.021.395.849
112	2. Các khoản tương đương tiền		205.853.248.737	489.530.496.056
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>-</b>	<b>4.000.000.000</b>
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	4.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.590.443.029.891</b>	<b>2.743.285.350.525</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	950.933.572.778	1.062.454.302.910
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	405.008.648.537	333.348.711.578
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	468.500.000.000	593.772.328.767
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	791.253.334.465	771.962.533.159
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(25.252.525.889)	(18.252.525.889)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.214.507.517.314</b>	<b>1.803.209.172.020</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.214.760.462.642	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>316.874.463.799</b>	<b>212.461.875.624</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	259.925.830.426	200.120.074.585
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		56.715.391.595	12.077.996.262
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		233.241.778	263.804.777
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.317.751.841.721</b>	<b>3.910.025.543.691</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.357.307.031.998</b>	<b>1.708.568.275.481</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.357.307.031.998	1.708.568.275.481
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>584.525.625.576</b>	<b>592.298.369.920</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	579.964.076.650	587.477.023.131
222	- Nguyên giá		621.610.712.848	615.759.235.997
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(41.646.636.198)	(28.282.212.866)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.561.548.926	4.821.346.789
228	- Nguyên giá		5.691.499.491	5.505.499.491
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.129.950.565)	(684.152.702)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>936.743.114.425</b>	<b>423.209.858.809</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	93.288.593.980	89.566.122.396
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	843.454.520.445	333.643.736.413
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>1.268.491.470.844</b>	<b>982.560.562.056</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.251.291.470.844	965.360.562.056
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		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>170.684.598.878</b>	<b>203.388.477.425</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	169.130.062.178	202.061.871.927
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.554.536.700	1.326.605.498
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.771.581.340.841</b>	<b>9.703.533.833.765</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị tính: VND


Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.714.005.268.453</b>	<b>6.745.309.358.118</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.300.348.063.486</b>	<b>4.097.496.070.262</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	167.390.929.156	292.906.773.789
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	2.015.379.419.196	1.713.379.477.818
	3. Thuế và các khoản phải nộp			
313	Nhà nước	17	39.533.638.327	149.944.129.198
314	4. Phải trả người lao động		6.965.910.428	17.381.250.552
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	304.984.422.484	428.973.326.437
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.094.070.591	2.419.620.186
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	194.239.406.019	180.161.139.926
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	1.527.721.238.356	1.272.254.668.888
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.039.028.929	40.075.683.468
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.413.657.204.967</b>	<b>2.647.813.287.856</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		20.076.289.000	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	916.507.307.905	879.615.033.227
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	1.473.483.382.716	1.764.608.029.283
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		3.590.225.346	3.590.225.346
<b>400</b>	<b>B. NGUỒN VỐN</b>		<b>3.057.576.072.388</b>	<b>2.958.224.475.647</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>3.057.576.072.388</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		834.982.687.509	735.366.093.186
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		728.925.237.741	434.444.063.516
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		106.057.449.768	300.922.029.670
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		199.827.595.270	200.092.592.852
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.771.581.340.841</b>	<b>9.703.533.833.765</b>



Vũ Hoàng Sâm  
Người lập



Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng

Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 10 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị tính: VND

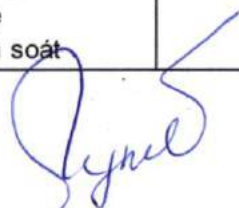
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>22</b>	<b>327.551.106.054</b>	<b>382.696.679.175</b>	<b>695.318.953.927</b>	<b>931.733.858.151</b>
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		555.104.125	6.216.267.292	55.502.956.125	6.216.267.292
10	<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>326.996.001.929</b>	<b>376.480.411.883</b>	<b>639.815.997.802</b>	<b>925.517.590.859</b>
11	<b>4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ</b>	<b>24</b>	<b>240.275.683.454</b>	<b>196.958.282.310</b>	<b>425.628.566.492</b>	<b>575.800.707.626</b>
20	<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>86.720.318.475</b>	<b>179.522.129.573</b>	<b>214.187.431.310</b>	<b>349.716.883.233</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	56.511.482.154	23.086.544.452	106.570.653.535	64.154.267.681
22	7. Chi phí tài chính	25	26.371.745.473	51.275.867.745	94.945.793.731	156.211.706.017
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		23.813.723.434	49.084.875.436	86.304.504.248	142.378.932.371
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		1.652.222.304	(983.991.949)	18.761.224.284	7.663.121.043
25	9. Chi phí bán hàng	26	11.945.611.552	9.513.179.325	38.236.389.220	23.368.164.003
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24.735.632.504	36.861.519.116	82.671.301.355	97.905.541.955
30	<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>81.831.033.404</b>	<b>103.974.115.890</b>	<b>123.665.824.823</b>	<b>144.048.859.982</b>
31	12. Thu nhập khác	27	315.967.058	1.022.686.286	11.013.969.968	1.711.684.429
32	13. Chi phí khác	28	335.810.774	4.216.589.986	3.010.329.896	4.938.407.422
40	<b>14. Lợi nhuận khác</b>		<b>(19.843.716)</b>	<b>(3.193.903.700)</b>	<b>8.003.640.072</b>	<b>(3.226.722.993)</b>
50	<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>81.811.189.688</b>	<b>100.780.212.190</b>	<b>131.669.464.895</b>	<b>140.822.136.989</b>
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	11.410.728.207	33.251.931.093	24.909.396.972	46.465.400.297
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	29	(159.534.729)	(623.032.037)	(227.931.202)	(2.314.752.755)
60	<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>70.559.996.210</b>	<b>68.151.313.134</b>	<b>106.987.999.125</b>	<b>96.671.489.447</b>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ		70.528.670.796	68.551.563.965	106.057.449.768	91.870.819.387
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		31.325.414	(400.250.831)	930.549.357	4.800.670.060



Vũ Hoàng Sâm  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 10 năm 2021



Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>131.669.464.895</b>	<b>140.822.136.989</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
02	Khấu hao tài sản cố định		15.134.139.699	17.437.073.089
03	Các khoản dự phòng		7.000.000.000	(1.941.159.692)
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(127.869.150.411)	(64.154.267.681)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ)		90.849.199.229	156.211.706.017
08	<b>3. Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>116.783.653.412</b>	<b>248.375.488.722</b>
09	Giảm các khoản phải thu		349.502.564.338	117.840.134.588
10	(Tăng) hàng tồn kho		(419.916.903.901)	(456.321.574.052)
11	Tăng các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải nộp)		27.874.582.542	1.166.764.220.506
12	(Tăng) chi phí trả trước		(26.873.946.092)	(133.128.524.683)
14	Tiền lãi vay đã trả		(56.937.590.009)	(168.203.068.873)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(101.367.816.865)	(124.997.598.407)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(36.654.539)	(25.809.741)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(110.972.111.114)</b>	<b>650.303.268.060</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		(518.056.044.033)	(109.098.113.321)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		1.261.137.373	1.454.545.455
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(551.860.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		129.272.328.767	174.294.932.573
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(267.750.000.000)	(17.000.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		103.355.362.317	20.262.677.955
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(551.917.215.576)</b>	<b>(481.945.957.338)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	225.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		954.009.798.823	1.385.277.218.056
34	Tiền trả nợ gốc vay		(989.667.875.922)	(1.987.998.387.403)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(35.658.077.099)</b>	<b>(377.721.169.347)</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(698.547.403.789)	(209.363.858.625)
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		332.004.488.116	441.136.539.992

Vũ Hoàng Sâm  
Người lập

Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 10 năm 2021

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

vào ngày 30 tháng 9 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 21 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 22 tháng 6 năm 2021.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 là 222 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 216).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 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 30 tháng 9 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 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
5	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, đầu tư bất động sản
6	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
7	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
8	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
9	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
10	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	100%	100%	Thôn 3, Xã Quảng Hùng, Thành phố Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá	Kinh doanh bất động sản

(\*) 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 30 tháng 9 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 14.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.6 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

*Hàng tồn kho bất động sản*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 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)

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 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)**

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

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

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 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 30 tháng 9 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 Công ty và các công ty con trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

##### *Đầu tư vào 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

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

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

##### *Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và 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 giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

##### *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 30 tháng 9 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.

*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 30 tháng 9 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 giữa niên độ.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 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 niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 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 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA, BÁN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

##### *Mua Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn*

Trong tháng 4 năm 2021, Công ty đã nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn ("Công ty Hùng Sơn") từ một đối tác doanh nghiệp với giá phí là 455 tỷ VND. Sau giao dịch này Công ty Hùng Sơn trở thành công ty con của công ty. Hoạt động chính của Công ty Hùng Sơn là đầu tư vào Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn tại xã Quảng Hùng và xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giao dịch này là giao dịch mua nhóm các tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Trên cơ sở đó, giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua.

##### *Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM (trước đây là Công ty TNHH Văn Phú – CGM)*

Trong tháng 4 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM (trước đây là Công ty TNHH Văn Phú – CGM) ("Công ty CGM"). Sau đó, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này cho một số đối tác cá nhân với giá phí là 40 tỷ VND và ghi nhận khoản lãi từ giao dịch này trên chỉ tiêu "Doanh thu từ hoạt động tài chính" của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tiền mặt	47.511.221.828	57.587.012.050
Tiền gửi ngân hàng	78.640.017.551	483.434.383.799
Các khoản tương đương tiền (*)	205.853.248.737	489.530.496.056
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>332.004.488.116</b>	<b>1.030.551.891.905</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 3,1%/năm đến 4,5%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 2,4%/năm đến 5%/năm). Trong đó khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với số tiền 20 tỷ VND đang được cầm cố để đảm bảo cho các khoản bảo lãnh cho khách hàng mua nhà Dự án The Terra An Hưng (xem Thuyết minh số 10).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)	406.167.730.344	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
Phải thu từ chuyển nhượng vốn cổ phần (ii)	153.000.000.000	-
Các khoản phải thu từ hoạt động khác	19.569.964.807	63.804.885.550
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>950.933.572.778</b>	<b>1.062.454.302.910</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(25.252.525.889)	(18.252.525.889)

(i) 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 và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 20.

(ii) Phải thu từ giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư của Công ty Hùng Sơn cho một đối tác doanh nghiệp phát sinh trước ngày Công ty Hùng Sơn trở thành công ty con của Công ty.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	405.008.648.537	333.348.711.578
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	74.955.420.500	74.955.420.500
Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	1.107.166.058	36.286.526.834
Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng CGM	291.682.274.699	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	37.263.787.280	222.106.764.244
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>405.008.648.537</b>	<b>333.348.711.578</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Công ty TNHH REQ	388.500.000.000	458.000.000.000
Ông Nguyễn Đăng Sơn	35.500.000.000	68.500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị An Thịnh	25.000.000.000	47.772.328.767
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ	19.500.000.000	19.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>468.500.000.000</b>	<b>593.772.328.767</b>

Các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 sẽ đáo hạn từ tháng 8 năm 2021 đến tháng 6 năm 2022, hưởng lãi suất từ 10%/năm – 12,5%/năm và có tài sản đảm bảo.

**8. PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Lãi cho vay dự thu	141.023.284.187	105.902.256.287
Tạm ứng để phục vụ phát triển dự án	481.567.967.774	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	40.291.439.334	49.526.614.188
Đặt cọc hợp tác đầu tư	40.000.000.000	232.000.000.000
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	275.955.420	275.955.420
Phải thu khác	38.094.687.750	13.354.626.997
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>791.253.334.465</b>	<b>771.962.533.159</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ứng vốn bồi thường, giải phóng mặt bằng và hoạt động đầu tư khác (i)	1.348.053.252.473	1.240.625.110.493
Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	460.000.000.000
Phải thu khác	9.253.779.525	7.943.164.988
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.357.307.031.998</b>	<b>1.708.568.275.481</b>

(i) Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 chủ yếu bao gồm 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**9. NỢ XẤU**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Khách hàng cá nhân số 1	-	-	21.500.000.000	17.337.500.000
Khách hàng cá nhân số 2	60.002.200.000	50.894.678.368	-	-
Khách hàng cá nhân số 3	13.500.000.000	7.962.500.000	-	-
Các đối tượng khác	5.150.000.000	4.542.495.743	80.976.604.257	76.886.578.368
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>88.652.200.000</b>	<b>63.399.674.111</b>	<b>112.476.604.257</b>	<b>94.224.078.368</b>

Tại ngày 30 tháng 9 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.

**10. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	37.061.926	-	50.627.642	-
Công cụ dụng cụ	711.793.064	-	656.956.065	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.092.539.629.446	-	1.293.588.852.787	-
Bất động sản hoàn thành (**)	121.352.491.755	(252.945.328)	508.872.382.514	(252.945.328)
Hàng hóa	119.486.451	-	293.298.340	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.214.760.462.642</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:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án The Terra An Hưng - Hà Nội (i)	1.924.571.135.693	1.212.841.103.288
Dự án Yên Phong - Bắc Ninh	40.512.799.543	13.664.665.340
Các dự án khác	127.455.694.210	67.083.084.159
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.092.539.629.446</b>	<b>1.293.588.852.787</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (ii)	89.849.521.995	434.221.281.505
Dự án The Terra Hào Nam	31.502.969.760	74.651.101.009
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>121.352.491.755</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 phường 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;

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

**11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 561 triệu VND (cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020: 25,7 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**12. 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	-	-	8.140.280.000	236.252.728	60.000.000	8.436.532.728
Thanh lý	-	-	(2.528.555.877)	-	(56.500.000)	(2.585.055.877)
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>580.180.516.407</u>	<u>5.469.853.015</u>	<u>23.004.105.593</u>	<u>3.615.427.088</u>	<u>9.340.810.745</u>	<u>621.610.712.848</u>
<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	9.710.865.585	584.973.718	2.718.855.794	548.916.211	1.124.730.528	14.688.341.836
Thanh lý	-	-	(1.304.849.759)	-	(19.068.745)	(1.323.918.504)
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>23.424.223.243</u>	<u>1.488.870.505</u>	<u>11.091.547.980</u>	<u>2.806.293.683</u>	<u>2.835.700.787</u>	<u>41.646.636.198</u>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>566.467.158.749</u>	<u>4.565.956.228</u>	<u>7.714.839.525</u>	<u>1.121.796.888</u>	<u>7.607.271.741</u>	<u>587.477.023.131</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>556.756.293.164</u>	<u>3.980.982.510</u>	<u>11.912.557.613</u>	<u>809.133.405</u>	<u>6.505.109.958</u>	<u>579.964.076.650</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án Thủy Nguyên - Hải Phòng (i)	93.288.593.980	89.566.122.396
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>93.288.593.980</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**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	169.451.910.029	134.076.022.948
Dự án Hùng Sơn - Thanh Hóa (ii)	428.543.724.584	-
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	77.551.739.472	54.809.192.570
Dự án Grandeur Palace - Mỹ Đình (tên cũ Tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex)	64.159.244.266	59.530.196.581
Dự án Cồn Khương - Cần Thơ	23.821.600.370	13.764.535.061
Dự án Hoành Bồ - Quảng Ninh	19.552.239.383	16.203.235.954
Các dự án khác	60.374.062.341	55.260.553.299
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>843.454.520.445</b>	<b>333.643.736.413</b>

- (i) Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn tại xã Quảng Hùng và xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- (ii) Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức được thực hiện theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao giữa UBND thành phố Hồ Chí Minh với liên danh các nhà đầu tư.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**14 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**14.1 Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Ngành nghề	Ngày 30 tháng 9 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Phù Chấn, Thị xã Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, Đường Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	50,31	50,00	50,24	50,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú)	V11-A09, Lô đất TTDV 01, Khu đô thị mới An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản	-	-	43,90	36,00
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ (Trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương)	Số 9C, Đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Số 285 Nguyễn Du, Phường Nghĩa Chánh, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 đường 31 A, 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 Ngô Quyền, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	(*)	40,00	-	-

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty có cam kết góp vốn vào công ty liên kết này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**14 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**14.1 Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết (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			Phân 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)	273.395.431	(821.310.269)	276.911.694.300	277.185.089.731
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	163.786.400.000	-	163.786.400.000	44.882.638.777	10.185.093.762	55.067.732.539	208.669.038.777	218.854.132.539
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	-	33.777.503.175	(4.509.071.504)	1.449.140.665	(3.059.930.839)	29.268.431.671	30.717.572.336
Công ty TNHH BT Hà Đông	52.402.886.097	2.160.000.000	54.562.886.097	-	-	-	52.402.886.097	54.562.886.097
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú (iii)	2.160.000.000	(2.160.000.000)	-	(2.160.000.000)	2.160.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	367.500.000.000	-	367.500.000.000	3.173.708.408	4.630.638.890	7.804.347.298	370.673.708.408	375.304.347.298
Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	27.440.000.000	-	27.440.000.000	(5.197.197)	(3.862.843)	(9.060.040)	27.434.802.803	27.430.939.960
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (i)	-	191.250.000.000	191.250.000.000	-	(462.239.297)	(462.239.297)	-	190.787.760.703
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (ii)	-	76.500.000.000	76.500.000.000	-	(51.257.820)	(51.257.820)	-	76.448.742.180
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>925.073.189.272</b>	<b>267.750.000.000</b>	<b>1.192.823.189.272</b>	<b>40.287.372.784</b>	<b>18.180.908.788</b>	<b>58.468.281.572</b>	<b>965.360.562.056</b>	<b>1.251.291.470.844</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**14 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**14.1 Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)**

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

- (i) Theo Nghị quyết số 1203/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 12 tháng 3 năm 2021, Công ty đã nhận chuyển nhượng 19.125.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú từ một số đối tác với tổng giá phí chuyển nhượng là 191,25 tỷ VND.
- (ii) Theo Nghị quyết số 0903/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 9 tháng 3 năm 2021, Công ty đã góp 76,5 tỷ VND, tương đương 30,6% vốn điều lệ để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland.
- (iii) Theo Nghị quyết số 1305/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 13 tháng 5 năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng 216.000 cổ phần, tương đương 36% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú) cho một đối tác với giá phí chuyển nhượng là 5 tỷ VND.

**14.2 Đầu tư vào góp vốn đơn vị khác**

Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 là khoản đầu tư góp vốn thành lập Công ty TNHH An Biên Golf and Resort với vốn điều lệ là 170 tỷ VND, có địa chỉ tại số 25B, phố Hải Hà, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Công ty đã cam kết và góp đủ 10% trên tổng vốn điều lệ của công ty mới thành lập. Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp và tỷ lệ biểu quyết của Công ty là 10%. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 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	232.805.335.867	175.128.715.678
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	241.146.170	216.656.087
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	23.723.874.039	21.286.492.739
Khác	3.155.474.350	3.488.210.081
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>259.925.830.426</b>	<b>200.120.074.585</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa văn phòng	12.890.644.114	19.621.495.955
Chi phí trả trước tiền mặt bằng Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	48.009.383.110	50.388.913.738
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	630.666.033	2.020.250.555
Công cụ, dụng cụ phục vụ khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	101.340.091.146	121.832.671.225
Khác	6.259.277.775	8.198.540.454
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>169.130.062.178</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 20.

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

**16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải trả người bán	167.390.929.156	292.906.773.789
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	17.793.766.090	31.880.803.661
Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng CGM	50.894.195.283	-
Phải trả đối tượng khác	84.132.785.886	234.002.911.100
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>167.390.929.156</b>	<b>292.906.773.789</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dự án The Terra An Hưng	1.997.571.547.542	1.655.700.689.175
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	10.200.674.583	20.317.962.666
Dự án The Terra Hào Nam	5.975.773.071	20.007.776.819
Khác	1.631.424.000	17.353.049.158
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.015.379.419.196</b>	<b>1.713.379.477.818</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Phát sinh trong kỳ</i>		<i>Số cuối kỳ</i>
	<i>Số phải nộp</i>	<i>Số đã thực nộp /bù trừ trong năm</i>	<i>Số phải nộp /thu trong năm</i>	<i>Số phải nộp</i>
Thuế giá trị gia tăng	51.471.291.609	120.316.632.636	78.654.679.538	9.809.338.511
Thuế thu nhập doanh nghiệp	97.495.449.454	101.367.816.865	32.475.877.893	28.603.510.482
Thuế thu nhập cá nhân	917.066.725	8.340.385.729	8.508.630.948	1.085.311.944
Các loại thuế khác	60.321.410	97.528.876	72.684.856	35.477.390
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.944.129.198</b>	<b>230.122.364.106</b>	<b>119.711.873.235</b>	<b>39.533.638.327</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Chi phí phát triển bất động sản Dự án The Terra An Hưng	46.026.319.653	66.535.790.140
Chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	99.950.641.403	99.987.292.868
Chi phí trích trước Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	3.162.871.391	5.368.836.949
Chi phí phát triển bất động sản Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	52.722.540.568	157.050.596.986
Chi phí lãi vay và trái phiếu	79.157.372.393	60.423.779.373
Chi phí khác	23.964.677.076	39.607.030.121
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>304.984.422.484</b>	<b>428.973.326.437</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 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)	24.789.617.292	26.336.697.151
Các khoản phải trả, phải nộp khác	43.809.884.306	35.066.653.739
Phải trả khác các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	8.541.800.021	1.659.684.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>194.239.406.019</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)	128.758.409.300	118.696.962.300
Vốn huy động thực hiện giải phóng mặt bằng (vi)	118.188.269.778	94.514.276.778
Phải trả khác	27.877.189.357	27.814.980.226
Phải trả khác các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	16.683.439.470	13.588.813.923
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>916.507.307.905</b>	<b>879.615.033.227</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ KHÁC** (tiếp theo)

- (i) Số dư vào ngày 30 tháng 9 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 30 tháng 9 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) Đây là khoản 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 các khoản kinh phí bảo trì này trong các tài khoản tiền gửi ngân hàng.
- (iv) Khoản nhận 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 30 tháng 9 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 30 tháng 9 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 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Phát sinh trong năm		Ngày 30 tháng 9 năm 2021
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	656.546.072.961	248.897.314.287	587.496.580.285	317.946.806.963
Vay của đối tượng khác (Thuyết minh số 20.3)	34.900.000.000	24.999.010.000	-	59.899.010.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn (Thuyết minh số 20.2)	381.118.418.342	680.480.715.573	90.151.657.728	971.447.476.187
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn (Thuyết minh số 20.4)	199.690.177.585	278.737.767.621	300.000.000.000	178.427.945.206
	<b>1.272.254.668.888</b>	<b>1.233.114.807.481</b>	<b>977.648.238.013</b>	<b>1.527.721.238.356</b>
<b>Vay dài hạn</b>				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	1.673.314.396.912	144.614.603.810	90.151.657.728	1.727.777.342.994
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 20.4)	672.102.228.298	535.498.870.726	312.019.637.909	895.581.461.115
	<b>2.345.416.625.210</b>	<b>680.113.474.536</b>	<b>402.171.295.637</b>	<b>2.623.358.804.109</b>
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	580.808.595.927			1.149.875.421.393
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.764.608.029.283			1.473.483.382.716

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	209.835.504.300	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	10.509.196.549	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2022. 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	3.004.048.344	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	94.598.057.770	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 3 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(iii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>317.946.806.963</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 một số cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.
- (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) 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 MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 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	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 từ 9,1% - 9,5%/năm.	(v)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	541.581.758.665	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 – 10,8%/năm.	(v)
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	144.614.603.810	Gốc được thanh toán hàng quý tại từng kế ước sau thời gian ân hạn gốc kéo dài tới tháng 3 năm 2023. Lãi được thanh toán hàng quý.	Lãi suất đang áp dụng là từ 9,8% - 10,5%/năm.	(vi)
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 kế ước nhận nợ từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 3 năm 2032. Thời gian ân hạn gốc kéo dài tới tháng 3 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là 8,5%/năm - 8,9%/năm.	(vii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.727.777.342.994</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

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

- (v) Thế chấp quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao số 6827/HĐ-UBND ký giữa UBND TP. Hồ Chí Minh và Liên danh Nhà đầu tư Dự án “Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức”, bao gồm toàn bộ các quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai được dùng để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao này, và phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái.
- (vi) Toàn bộ lợi tức thu được từ việc kinh doanh khai thác giá trị quyền sử dụng đất (165.106,9 m2) và tài sản gắn liền với đất thuộc diện tích 284.090 m2 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn.
- (vii) Thế chấp bằng:
  - Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ BT11-02, Khu đô thị mới An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của 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;
  - Một số tài sản gắn liền với đất tại Khu dịch vụ thương mại tầng 1 và 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;
  - Quyền sở hữu 3.300.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.

**20.3 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 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

**20.4 Trái phiếu phát hành**

<i>Bên tư vấn phát hành</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	178.427.945.206	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 TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	421.334.400.549	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2024. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,3%/năm	12.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty và toàn bộ quyền tài sản liên quan đến khối để công trình cao tầng của Dự án The Terra An Hưng
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	197.235.719.178	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.
Công ty cổ phần chứng khoán MB	99.180.625.000	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 11 năm 2022. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%/năm	7.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
Chi phí phát hành trái phiếu	(597.228.818)			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>895.581.461.115</b>			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ					Tổng cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
<b>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 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 trong kỳ	-	-	-	91.870.819.387	4.800.670.060	96.671.489.447
- Tăng vốn	-	-	-	-	225.000.000.000	225.000.000.000
- Giảm khác	-	-	-	-	(20.421.769.419)	(20.421.769.419)
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>1.600.000.000.000</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>943.333.882.903</u>	<u>426.316.878.135</u>	<u>2.992.417.550.647</u>
<b>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 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 trong kỳ	-	-	-	106.057.449.768	930.549.357	106.987.999.125
- Giảm khác	-	-	-	(6.440.855.445)	(1.195.546.939)	(7.636.402.384)
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>1.999.999.000.000</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>834.982.687.509</u>	<u>199.827.595.270</u>	<u>3.057.576.072.388</u>

Theo Nghị quyết số 1606/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 6 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 1 cổ phần). Theo đó, số lượng cổ phần được Công ty dự kiến phát hành thêm là 19.999.990 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục để phát hành cổ phần để chi trả cổ tức.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	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>1.999.999.000.000</b>	<b>1.999.999.000.000</b>	<b>1.999.999.000.000</b>	<b>1.999.999.000.000</b>

Việc sử dụng cổ phần nắm giữ bởi các cổ đông làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 20.

**21.3 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 30 tháng 9 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
<b>Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	1.999.999.000.000	1.600.000.000.000
Số cuối kỳ	1.999.999.000.000	1.600.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**21.4 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
	(Cổ phiếu)	(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 30 tháng 9 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>327.551.106.054</b>	<b>382.696.679.175</b>
Trong đó:		
<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>295.827.507.869</i>	<i>363.319.277.504</i>
<i>Cung cấp dịch vụ</i>	<i>30.834.819.793</i>	<i>18.834.411.425</i>
<i>Khác</i>	<i>888.778.392</i>	<i>542.990.246</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>555.104.125</b>	<b>6.216.267.292</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>326.996.001.929</b>	<b>376.480.411.883</b>

**23. DOANH THU TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
Lãi tiền gửi, cho vay	15.371.404.317	23.086.544.452
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	41.140.077.837	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56.511.482.154</b>	<b>23.086.544.452</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 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	214.352.467.685	180.138.763.322
Giá vốn dịch vụ cung cấp	25.429.923.446	16.488.149.851
Khác	493.292.323	331.369.137
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>240.275.683.454</b>	<b>196.958.282.310</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay	23.813.723.434	49.084.875.436
Chi phí phát hành trái phiếu	1.432.542.587	1.456.317.171
Khác	1.125.479.452	734.675.138
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.371.745.473</b>	<b>51.275.867.745</b>

**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 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	11.945.611.552	9.513.179.325
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.945.611.552</b>	<b>9.513.179.325</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	9.047.820.325	11.504.557.866
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.197.067.840	7.053.408.191
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.130.976.858	857.402.795
Thuế phí và lệ phí	13.312.214	11.237.320
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.750.518.051	536.454.910
Chi phí bằng tiền khác	8.595.937.216	16.898.458.034
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.735.632.504</b>	<b>36.861.519.116</b>

**27. THU NHẬP KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
Thu phạt vi phạm hợp đồng	-	381.835.070
Thanh lý nhượng bán tài sản cố định	-	527.058.850
Thu nhập khác	315.967.058	113.792.366
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>315.967.058</b>	<b>1.022.686.286</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**28. CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
Chi phí khác	335.810.774	4.216.589.986
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>335.810.774</b>	<b>4.216.589.986</b>

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.410.728.207	33.251.931.093
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(159.534.729)	(623.032.037)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.251.193.478</b>	<b>32.628.899.056</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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**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:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết	Góp vốn	675.000.000	-

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2021 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 9 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:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>8.541.800.021</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
Thủ lao phải trả Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	79.500.000	198.000.000
<b>Các khoản phải trả dài hạn khác</b>	<b>16.683.439.470</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	15.386.149.470	12.291.523.923

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 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 giao dịch với các bên liên quan khác**

Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ:

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	539.777.200	636.666.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Chủ tịch HĐQT	148.891.803	30.000.000
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT	191.654.600	228.063.000
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT	109.852.639	183.895.902
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT	66.666.667	100.000.000
Ông Ngô Đức Long	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc	276.493.456	-
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc	184.200.900	180.978.714
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	301.200.900	347.539.500
Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc	135.759.000	407.277.000
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	-	347.539.500
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.954.497.164</b>	<b>2.491.959.616</b>

**31. CÁC CAM KẾT**

**Cam kết thuê hoạt động**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
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	509.506.580.301	511.006.846.430
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>543.053.271.159</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 các công ty con 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 các 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.

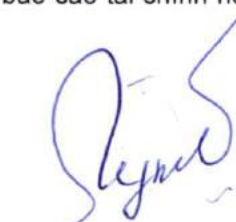
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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


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



Vũ Hoàng Sâm  
Người lập



Trần Mỹ Yên  
Kế toán trưởng



Tô Nhu Toàn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 10 năm 2021