CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ – INVEST	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
	——— oOo ———
Số: ..73...../2021/CBTT-VPI	*Hà Nội, ngày 30. tháng 03. năm 2021*

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

Mã chứng khoán: **VPI**

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

Điện thoại: 024.62583535 Fax: 024.62583636

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

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

Điện thoại: 024.62583535 Fax: 024.62583636

Loại thông tin công bố:

☐ 24 giờ ☐ Bất thường ☐ Theo yêu cầu ☑ Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán (riêng và hợp nhất) năm 2020 và văn bản giải trình của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest.

Thông tin này đã được công bố tại Mục Báo cáo tài chính trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30./.03/2021 tại đường dẫn: http://vanphu.vn/quan-he-co-dong

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

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT;

Người được ủy quyền công bố thông tin
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0102702590-C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đỗ Thị Thanh Phương

Tài liệu đính kèm:
- *Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020*
- *Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2020*
- *Văn bản giải trình BCTC kiểm toán năm 2020*

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
Ký ngày: 30/3/2021 16:11:47

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Báo cáo tài chính riêng

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

Building a better working world

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của người đại diện theo pháp luật	2 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 50

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng 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 có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Theo ý kiến của người đại diện theo pháp luật của Công ty, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 10 năm 2015 – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 3 năm 2021.

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

M.S.D.N: 0102702590-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

Building a better working world

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 61600055/22045403

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề khác

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM CHI NHÁNH HÀ NỘI

Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2018-004-1

Quách Hải Yến
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4658-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**2.773.825.822.810**	**2.645.412.422.439**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***619.639.586.448***	***564.355.532.888***
111	1. Tiền		140.104.248.411	71.402.083.476
112	2. Các khoản tương đương tiền		479.535.338.037	492.953.449.412
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***719.540.806.618***	***1.235.281.386.531***
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	5.1	183.409.679.889	817.989.408.586
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	210.320.702.794	63.711.415.142
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	67.272.328.767	194.960.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	269.145.599.425	169.228.067.060
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)
140	***III. Hàng tồn kho***	***9***	***1.239.161.761.382***	***836.539.277.621***
141	1. Hàng tồn kho		1.239.161.761.382	836.539.277.621
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***195.483.668.362***	***9.236.225.399***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	195.483.668.362	3.975.277.464
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	4.956.335.086
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	304.612.849
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.640.441.074.414**	**2.994.656.453.764**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***401.258.116.888***	***147.832.060.782***
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	401.258.116.888	147.832.060.782
220	***II. Tài sản cố định***		***588.790.915.228***	***607.632.513.580***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	583.969.568.439	602.216.769.640
222	Nguyên giá		608.283.425.579	611.293.709.635
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(24.313.857.140)	(9.076.939.995)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.821.346.789	5.415.743.940
228	Nguyên giá		5.505.499.491	5.505.499.491
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(684.152.702)	(89.755.551)
240	***III. Tài sản dở dang dài hạn***		***102.993.513.105***	***56.127.866.688***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	102.993.513.105	56.127.866.688
250	***IV. Đầu tư tài chính dài hạn***	***13***	***2.348.557.619.123***	***1.934.379.439.272***
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	1.410.746.250.000	1.405.746.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	13.2	925.073.189.272	528.633.189.272
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.000.000.000	-
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(4.461.820.149)	-
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		200.000.000	-
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***198.840.910.070***	***248.684.573.442***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	198.840.910.070	248.684.573.442
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**6.414.266.897.224**	**5.640.068.876.203**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**3.997.278.046.703**	**3.473.696.579.486**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.731.594.600.808***	***2.448.794.723.708***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	90.838.328.346	183.973.575.369
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	1.657.752.947.965	610.736.838.580
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	16.713.670.335	59.232.922.567
314	4. Phải trả người lao động		9.650.939.760	6.579.368.702
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	202.020.074.294	460.709.419.135
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.346.244.754	831.625.709
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	28.228.393.643	57.094.373.510
320	8. Vay ngắn hạn	19	684.044.001.711	1.046.656.600.136
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	40.000.000.000	22.980.000.000
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.265.683.445.895***	***1.024.901.855.778***
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	772.130.956.688	110.511.312.300
338	2. Vay dài hạn	19	493.552.489.207	914.390.543.478
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.416.988.850.521**	**2.166.372.296.717**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***20***	***2.416.988.850.521***	***2.166.372.296.717***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.999.999.000.000	1.600.000.000.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.999.999.000.000*	*1.600.000.000.000*
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.588.929.869	7.588.929.869
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		394.223.060.912	543.605.507.108
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*126.586.507.108*	*318.036.811.317*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*267.636.553.804*	*225.568.695.791*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**6.414.266.897.224**	**5.640.068.876.203**

Trần Mỹ Yến	Đỗ Thị Thanh Phương	Tô Như Toàn
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21.1**	**329.008.616.611**	**1.503.441.534.204**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**21.1**	**(6.216.267.292)**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21.1**	**322.792.349.319**	**1.503.441.534.204**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**22**	**(172.298.584.101)**	**(1.030.202.586.856)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**150.493.765.218**	**473.238.947.348**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**21.2**	**391.470.266.174**	**30.700.359.290**
22	**7. Chi phí tài chính**	**23**	**(178.809.010.815)**	**(145.560.238.331)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(168.710.828.333)*	*(136.432.038.998)*
25	**8. Chi phí bán hàng**	**24**	**(21.384.842.800)**	**(15.428.005.523)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**24**	**(92.898.375.288)**	**(62.142.912.653)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**248.871.802.489**	**280.808.150.131**
31	**11. Thu nhập khác**	**25**	**12.011.550.203**	**18.790.565.977**
32	**12. Chi phí khác**		**(3.483.412.952)**	**(4.548.496.456)**
40	**13. Lợi nhuận khác**		**8.528.137.251**	**14.242.069.521**
50	**14. Tổng lợi nhuận trước thuế**		**257.399.939.740**	**295.050.219.652**
51	**15. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hiện hành**	**27.1**	**10.236.614.064**	**(69.481.523.861)**
60	**16. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**267.636.553.804**	**225.568.695.791**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Trần Mỹ Yến	Đỗ Thị Thanh Phương	Tô Như Toàn
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (Trình bày lại)*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**257.399.939.740**	**295.050.219.652**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định		18.172.111.747	3.757.180.873
03	Các khoản dự phòng		4.461.820.149	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(391.990.442.112)	(30.700.359.290)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	23	173.144.818.347	136.432.038.998
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**61.188.247.871**	**404.539.080.233**
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		137.204.600.827	(796.645.933.114)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(399.460.149.982)	699.321.736.220
11	Tăng các khoản phải trả		1.503.110.861.874	128.199.420.980
12	Tăng chi phí trả trước		(124.962.079.612)	(251.021.804.655)
14	Tiền lãi vay đã trả		(178.549.418.685)	(147.444.427.899)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(58.467.521.333)	(81.178.484.848)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**940.064.540.960**	**(44.230.413.083)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(189.038.547.590)	(397.786.381.293)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.454.545.455	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(191.900.000.000)	(314.310.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		319.387.671.233	252.500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(631.940.000.000)	(125.413.635.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		213.500.000.000	414.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		381.677.591.049	12.606.549.140
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(96.858.739.853)**	**(158.403.467.153)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (Trình bày lại)*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		732.504.421.971	2.155.593.160.852
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.520.426.169.518)	(1.159.019.684.507)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(256.000.000.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính**		**(787.921.747.547)**	**740.573.476.345**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**55.284.053.560**	**537.939.596.109**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**564.355.532.888**	**26.415.936.779**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**619.639.586.448**	**564.355.532.888**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Trần Mỹ Yến	Đỗ Thị Thanh Phương	Tô Như Toàn
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

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

STT	*Tên Công ty*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	67%	67%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	78,50%	78,50%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Văn Phú - CGM	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	62,64% (**)	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
7	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên	100%	100%	Lô 7 Khu đô thị An Cựu City, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
9	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	54,95%	70%	Số 119 Phố Mới, xã Tân Dương, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú – Phạm Hùng	(**)	65%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Kinh doanh và quản lý khách sạn Lilas	(**)	60%	Số 177 Trung Kính, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên kết, liên doanh như được trình bày tại Thuyết minh số 13.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 3 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, 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 hóa 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 hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

3.8 Chi phí trả trước

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

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

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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 ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 Chi phí đi vay

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.12 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.15 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là kinh doanh bất động sản. Công ty có hoạt động cung cấp dịch vụ với tỷ trọng doanh thu và tài sản chiếm tỷ trọng trên 10% tổng doanh thu và tổng tài sản, tuy nhiên, chỉ mang tính chất tạm thời và sẽ giảm xuống trong tương lai gần. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty cung cấp hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định rằng Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý và Công ty không trình bày thông tin theo bộ phận.

3.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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.

3.17 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	39.563.507.131	9.516.948.112
Tiền gửi ngân hàng	100.540.741.280	61.885.135.364
Các khoản tương đương tiền (*)	479.535.338.037	492.953.449.412
TỔNG CỘNG	**619.639.586.448**	**564.355.532.888**

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,4%/năm đến 3,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 3,5%/năm đến 3,8%/năm).

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

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (*)	77.731.942.623	798.670.284.162
- Khách hàng tổ chức số 1	*-*	*398.829.058.000*
- Phải thu khách hàng khác	*77.731.942.623*	*399.841.226.162*
Phải thu từ hoạt động khác	105.677.737.266	19.319.124.424
TỔNG CỘNG	**183.409.679.889**	**817.989.408.586**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*43.976.080.624*	*7.004.509.301*
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*139.433.599.265*	*810.984.899.285*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)

(*) Việc sử dụng phải thu từ chuyển nhượng bất động sản làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 19.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho người bán	22.015.931.021	34.080.172.124
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	*7.268.998.131*	-
- Công ty TNHH Kiến trúc và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng HMP	*3.040.334.000*	*7.457.170.625*
- Các nhà cung cấp khác	*11.706.598.890*	*26.623.001.499*
Trả trước cho các bên liên quan ngắn hạn *(Thuyết minh số 28)*	188.304.771.773	29.631.243.018
TỔNG CỘNG	**210.320.702.794**	**63.711.415.142**

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu về cho vay các bên khác		
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị An Thịnh (*)	47.772.328.767	110.000.000.000
- Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (**)	19.500.000.000	19.500.000.000
Phải thu về cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	-	65.460.000.000
TỔNG CỘNG	**67.272.328.767**	**194.960.000.000**

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

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Lãi cho vay dự thu	32.243.900.303	-	20.052.089.802	-
Đặt cọc thực hiện hợp đồng (*)	232.000.000.000	-	-	-
Tạm ứng cho nhân viên	626.625.500	-	2.265.924.826	-
Phải thu ngắn hạn khác	3.725.073.622	-	4.504.034.144	-
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	550.000.000	-	142.406.018.288	-
TỔNG CỘNG	**269.145.599.425**	**-**	**169.228.067.060**	**-**
Dài hạn				
Đặt cọc hợp tác đầu tư (**)	230.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Ký quỹ thực hiện Dự án (***)	45.029.591.900	-	10.509.398.900	-
Phải thu dài hạn khác	7.943.164.988	-	6.433.856.882	-
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	118.285.360.000	-	98.888.805.000	-
TỔNG CỘNG	**401.258.116.888**	**-**	**147.832.060.782**	**-**

(*) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm:

- Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Nhật Quân Anh nhằm mục đích hợp tác đầu tư thực hiện dự án xây dựng lại khu tập thể số 3A Quang Trung, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội với giá trị 32 tỷ VND. Tháng 12 năm 2020, Công ty đã ký kết Hợp đồng mua bán để mua lại sàn thương mại tầng 1 và tầng 2 của dự án này với tổng giá phí là 24 tỷ VND. Giá phí hợp đồng được cấn trừ với phần đặt cọc hợp tác đầu tư ban đầu theo tiến độ thanh toán của Hợp đồng mua bán; và

- Khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Xây dựng Ba Đình – ICT với giá trị 200 tỷ VND để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất và tòa nhà tại số 19 Lê Thanh Nghị, phường Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tháng 3 năm 2021, Công ty đã ký Biên bản thanh lý chấm dứt hợp đồng và nhận hoàn trả toàn bộ tiền cọc.

(**) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lan Hạ phục vụ hợp tác đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh tòa nhà hỗn hợp văn phòng – thương mại – dịch vụ tại số 33 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội;

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

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Các đối tượng khác	607.504.257	-	607.504.257	-
TỔNG CỘNG	**10.607.504.257**	**-**	**10.607.504.257**	**-**

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

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.238.160.879.335	-	836.451.996.916	-
Nguyên liệu, vật liệu	50.627.642	-	87.280.705	-
Công cụ dụng cụ	656.956.065	-	-	-
Hàng hóa	293.298.340	-	-	-
TỔNG CỘNG	**1.239.161.761.382**	**-**	**836.539.277.621**	**-**

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án The Terra An Hưng (i)	1.186.090.252.462	738.015.817.938
Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc cho thuê tại chung cư Luxury Tower	-	28.159.435.235
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	-	46.327.772.540
Các dự án khác	52.070.626.873	23.948.971.203
TỔNG CỘNG	**1.238.160.879.335**	**836.451.996.916**

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

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

10. 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 khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	580.180.516.407	5.469.853.015	13.597.746.480	3.006.907.203	9.038.686.530	611.293.709.635
- Mua trong năm	-	-	-	258.000.000	-	258.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.268.284.056)	-	-	(3.268.284.056)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	580.180.516.407	5.469.853.015	10.329.462.424	3.264.907.203	9.038.686.530	608.283.425.579
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	*593.313.333*	*752.837.567*	-	*1.346.150.900*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.054.873.666	123.931.818	6.387.502.485	1.389.868.347	120.763.679	9.076.939.995
- Khấu hao trong năm	12.658.483.992	779.964.969	1.921.470.019	789.245.433	1.428.550.183	17.577.714.596
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.340.797.451)	-	-	(2.340.797.451)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	13.713.357.658	903.896.787	5.968.175.053	2.179.113.780	1.549.313.862	24.313.857.140
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	579.125.642.741	5.345.921.197	7.210.243.995	1.617.038.856	8.917.922.851	602.216.769.640
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	566.467.158.749	4.565.956.228	4.361.287.371	1.085.793.423	7.489.372.668	583.969.568.439

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

11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 7,6 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 33,1 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	39.721.613.309	25.462.585.339
Dự án Hoành Bồ – tỉnh Quảng Ninh	18.639.709.885	15.246.924.029
Dự án Cồn Khương - thành phố Cần Thơ	13.764.535.061	2.132.748.961
Các dự án khác	30.867.654.850	13.285.608.359
TỔNG CỘNG	**102.993.513.105**	**56.127.866.688**

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 13.1)*	1.410.746.250.000	-	1.410.746.250.000	1.405.746.250.000	-	1.405.746.250.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết *(Thuyết minh số 13.2)*	925.073.189.272	(4.461.820.149)	920.611.369.123	528.633.189.272	-	528.633.189.272
Đầu tư vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 13.3)*	17.000.000.000	-	17.000.000.000	-	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	200.000.000	-	200.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	**2.353.019.439.272**	**(4.461.820.149)**	**2.348.557.619.123**	**1.934.379.439.272**	**-**	**1.934.379.439.272**

13.1 Đầu tư vào các công ty con

	Số cuối năm				*Số đầu năm*			
	Giá trị (VND)	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Giá trị (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp*	*Tỷ lệ biểu quyết*
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	550.000.000.000	(iii)	100%	100%	550.000.000.000	(iii)	100%	100%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	428.000.000.000	(iii)	100%	100%	428.000.000.000	(iii)	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	163.031.250.000	(iii)	78,5%	78,5%	163.031.250.000	(iii)	78,5%	78,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	102.845.000.000	(iii)	67%	67%	102.845.000.000	(iii)	67%	67%
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	90.000.000.000	(iii)	60%	60%	90.000.000.000	(iii)	60%	60%
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh (i)	-		-	-	35.500.000.000	(iii)	100%	100%
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên (ii)	40.500.000.000	(iii)	100%	100%	-		-	-
Công ty TNHH Văn Phú – CGM	35.800.000.000	(iii)	100%	100%	35.800.000.000	(iii)	100%	100%
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	570.000.000	(iii)	62,64%	70%	570.000.000	(iii)	62,64%	70%
TỔNG CỘNG	**1.410.746.250.000**				**1.405.746.250.000**			

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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

(i) Trong tháng 3 năm 2020, Công ty tiến hành góp vốn bổ sung vào Công ty TNHH Nông dược Trường Minh ("Công ty Trường Minh"). Theo đó, vốn điều lệ của Công ty Trường Minh tăng lên 56 tỷ VND. Trong tháng 12 năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Trường Minh cho một đối tác cá nhân với giá phí là 56 tỷ VND;

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1004/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 4 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc thành lập Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên với vốn điều lệ là 40,5 tỷ VND. Ngày 14 tháng 4 năm 2020, công ty con này nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên lần đầu do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên – Huế cấp;

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

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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

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

Tên đơn vị	*Địa chỉ*	*Hoạt động chính*	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)*	*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 Chẩn, Thị xã Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, đường Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty TNHH BT Hà Đông	Số 12, đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	50,24	50,00	52,49	50,00
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	43,90	36,00	43,90	36,00
Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương	Số 9C, Đường Trần Phú, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Số 285 Nguyễn Du, Phường Nghĩa Chánh, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	-	-
Công ty TNHH Công viên Trung Văn	Nhà 24B/1 Khu nhà ở Phú Mỹ, số 24 Ngô Quyền, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	(*)	40,00	-	-

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

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Tên đơn vị	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
	Giá trị (VND)	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Giá trị (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*
Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương (i)	367.500.000.000	(*)	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	(*)	278.006.400.000	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	163.786.400.000	(*)	163.786.400.000	(*)
Công ty TNHH BT Hà Đông	52.402.886.097	(*)	50.902.886.097	(*)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(*)	33.777.503.175	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt (ii)	27.440.000.000	(*)	-	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	2.160.000.000	(*)	2.160.000.000	(*)
TỔNG CỘNG	**925.073.189.272**		**528.633.189.272**	

(i) Trong tháng 7 năm 2020, Công ty đã góp 525 tỷ VND, tương đương 70% vốn điều lệ để thành lập Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương. Việc góp vốn này được thực hiện theo thỏa thuận liên danh số 36/2018/TT-LD giữa Công ty và Công ty Cổ phần 216 để thực hiện Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương. Trong tháng 12 năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng 21% vốn điều lệ nắm giữ tại Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương với giá phí 157,5 tỷ VND. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương trở thành Công ty liên kết của Công ty.

(ii) Trong tháng 12 năm 2020, Công ty nhận chuyển nhượng 2.744.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt từ bên chuyển nhượng là Công ty TNHH Đầu tư Hàn Tiên với giá chuyển nhượng là 27.440.000.000 VNĐ.

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

13.3 Đầu tư vào đơn vị khác

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

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	175.658.856.692	1.664.123.977
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	16.702.647.914	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	176.427.262	736.589.820
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.945.736.494	1.574.563.667
TỔNG CỘNG	**195.483.668.362**	**3.975.277.464**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	121.832.671.225	146.594.688.467
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	-	52.620.619.239
Chi phí trả trước tiền thuê mặt bằng Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	50.388.913.738	10.695.769.026
Chi phí cải tạo văn phòng tại số 104 Thái Thịnh	19.643.376.209	27.825.603.835
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	541.552.883	1.742.068.792
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.434.396.015	9.205.824.083
TỔNG CỘNG	**198.840.910.070**	**248.684.573.442**

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 19.

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả người bán	48.317.424.582	171.852.732.936
- *Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hà Quỳnh*	-	*40.030.097.600*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hòa Lâm*	*2.734.416.111*	*33.708.424.709*
- *Các nhà cung cấp khác*	*45.583.008.471*	*98.114.210.627*
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	42.520.903.764	12.120.842.433
TỔNG CỘNG	**90.838.328.346**	**183.973.575.369**

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án The Terra An Hưng	1.655.700.689.175	609.621.649.296
Các dự án khác	2.052.258.790	1.115.189.284
TỔNG CỘNG	**1.657.752.947.965**	**610.736.838.580**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp/bù trừ trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	36.492.541.995	(26.667.143.823)	9.825.398.172
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	58.284.518.891	16.820.424.097	(68.821.911.580)	6.283.031.408
Thuế thu nhập cá nhân	948.403.676	9.013.774.039	(9.390.781.847)	571.395.868
Các loại thuế khác	-	709.422.102	(675.577.215)	33.844.887
TỔNG CỘNG	**59.232.922.567**	**63.036.162.233**	**(105.555.414.465)**	**16.713.670.335**

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án The Terra An Hưng	66.535.790.140	220.309.156.289
Trích trước chi phí phát triển bất động sản Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	99.987.292.868	100.150.838.272
Chi phí trích trước Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	5.368.836.949	103.232.535.044
Chi phí lãi vay phải trả	27.162.871.751	33.839.128.324
Chi phí phải trả khác	2.965.282.586	3.177.761.206
TỔNG CỘNG	**202.020.074.294**	**460.709.419.135**

18. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phải trả phí mua lại trái phiếu trước hạn	5.400.000.000	5.400.000.000
Nhận đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	5.218.000.000	2.800.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	2.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.950.709.007	27.687.688.874
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	1.659.684.636	21.206.684.636
TỔNG CỘNG	**28.228.393.643**	**57.094.373.510**
Dài hạn		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương (i)	625.000.000.000	-
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	118.696.962.300	109.214.022.300
Phải trả khác	27.136.704.388	-
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	1.297.290.000	1.297.290.000
TỔNG CỘNG	**772.130.956.688**	**110.511.312.300**

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoản đặt cọc từ Công ty TNHH REQ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2020/NĐNT/REQ-VPI để đảm bảo thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các bên về việc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới 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. Công ty có nghĩa vụ chi trả chi phí huy động vốn mà Công ty TNHH REQ phải chịu cho khoản đặt cọc này theo Thỏa thuận bổ sung ngày 10 tháng 1 năm 2020.

(ii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án "Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức" theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao và Dự án "Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp quốc lộ 1 – đoạn Hà Nội – Bắc Giang" theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao. Theo các hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty thay mặt các bên góp vốn thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan tới việc thực hiện dự án và cam kết chia lãi cho các đối tác theo tỷ lệ góp vốn.

19. VAY

Đơn vị tính: VND

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	431.586.887.450	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La	23.866.936.676	Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 11 năm 2021. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và thông báo của Ngân hàng.	(ii)
TỔNG CỘNG	**455.453.824.126**			

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

(ii) Thế chấp bằng 2.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty và toàn bộ quyền lợi phát sinh từ số lượng cổ phiếu này.

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội	216.717.589.179	Gốc được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 3 năm 2032. Thời gian ân hạn gốc kéo dài tới tháng 3 năm 2022. Lãi được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất đang áp dụng là từ 8,5%/năm - 8,9%/năm.	(iii)
TỔNG CỘNG	**216.717.589.179**			

(iii) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ BT11-02, Khu đô thị mới An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của các cá nhân; quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Đơn nguyên 2 và Đơn nguyên 3, tầng 1 nhà 5 tầng, số 76 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của cổ đông Công ty; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê Tòa 1 và khoản thu Tòa 2 Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây và toàn bộ tài sản là động sản hình thành trong tương lai từ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây thuộc sở hữu của Công ty, quyền sở hữu 3.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.

19.3 Các khoản vay đối tượng khác

Khoản vay ngắn hạn từ đối tượng khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 gồm khoản vay theo hình thức tín chấp với lãi suất 9,3%/năm, và có gốc và lãi vay đáo hạn tháng 12 năm 2021.

19. VAY (tiếp theo)

19.4 Trái phiếu phát hành

Bên tư vấn phát hành	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	199.690.177.585	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 3 năm 2021. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	9,5%/năm – 9,7%/năm	10.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	177.006.849.315	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 7 năm 2022. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10,5%/năm	10.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty.
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	99.828.050.713	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 3 năm 2022. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	9%/năm	(iv)
TỔNG CỘNG	**476.525.077.613**			
Trong đó:				
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*199.690.177.585*			
- Trái phiếu dài hạn	*276.834.900.028*			

(iv) Tài sản đảm bảo là tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại Ô đất TTDV-01 thuộc khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và phường Dương Nội, quận Hà Đông, Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	597.016.811.317	2.219.783.600.926
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	225.568.695.791	225.568.695.791
- Chia cổ tức	-	-	-	(256.000.000.000)	(256.000.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(22.980.000.000)	(22.980.000.000)
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	543.605.507.108	2.166.372.296.717
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	543.605.507.108	2.166.372.296.717
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	267.636.553.804	267.636.553.804
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (ii)	399.999.000.000	-	-	(399.999.000.000)	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(17.020.000.000)	(17.020.000.000)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.999.999.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	394.223.060.912	2.416.988.850.521

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

(ii) Vào ngày 15 tháng 5 năm 2020, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 đi kèm Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 1505/2020/NQ-ĐHĐCĐ về việc chi trả cổ tức như sau: Phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 4:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 4 cổ phiếu được nhận cổ tức bằng 1 cổ phiếu). Ngày 24 tháng 11 năm 2020, Công ty đã hoàn thành các thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức. Theo đó, số lượng cổ phiếu được Công ty phát hành thêm là 39.999.900 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*
Vốn góp từ cổ đông	1.999.999.000.000	1.999.999.000.000	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
TỔNG CỘNG	**1.999.999.000.000**	**1.999.999.000.000**	**1.600.000.000.000**	**1.600.000.000.000**

Việc sử dụng vốn góp của cổ đông làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 19.

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
Phát hành thêm cổ phần	399.999.000.000	-
Số cuối năm	1.999.999.000.000	1.600.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	***399.999.000.000***	***256.000.000.000***

20.4 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

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

20.5 *Cổ phiếu*

	Số cuối năm (Cổ phiếu)	*Số đầu năm (Cổ phiếu)*
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	**199.999.900**	**160.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	199.999.900	160.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành	**199.999.900**	**160.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	199.999.900	160.000.000

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

21. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**329.008.616.611**	**1.503.441.534.204**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	174.372.836.075	1.483.428.465.136
Doanh thu cung cấp dịch vụ	154.635.780.536	20.013.069.068
Giảm trừ doanh thu	**(6.216.267.292)**	**-**
Doanh thu thuần	**322.792.349.319**	**1.503.441.534.204**
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	*168.156.568.783*	*1.483.428.465.136*
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	*154.635.780.536*	*20.013.069.068*
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*279.966.519.430*	*1.498.898.013.812*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*42.825.829.889*	*4.543.520.392*

21.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức và lợi nhuận được chia (i)	357.160.000.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	34.303.383.262	30.699.609.290
Doanh thu hoạt động tài chính khác	6.882.912	750.000
TỔNG CỘNG	**391.470.266.174**	**30.700.359.290**

(i) Số phát sinh năm nay bao gồm:

- Lợi nhuận được chia theo Quyết định của Hội đồng Quản trị Công ty. Theo đó, Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ đã phân chia một phần lợi nhuận sau thuế lũy kế đến hết năm 2019 và chia tạm một phần lợi nhuận năm 2020 cho Công ty với tổng số tiền là 355 tỷ VND.
- Cổ tức được chia từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú với số tiền là 2,16 tỷ VND.

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	96.164.521.642	1.004.903.469.473
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	76.134.062.459	25.299.117.383
TỔNG CỘNG	**172.298.584.101**	**1.030.202.586.856**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	168.710.828.333	136.432.038.998
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu và phí trả nợ trước hạn	4.433.990.014	8.958.079.333
Dự phòng các khoản đầu tư	4.461.820.149	-
Chi phí tài chính khác	1.202.372.319	170.120.000
TỔNG CỘNG	**178.809.010.815**	**145.560.238.331**

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới và hỗ trợ lãi suất cho người mua bất động sản	17.229.346.173	15.428.005.523
Chi phí bằng tiền khác	4.155.496.627	-
TỔNG CỘNG	**21.384.842.800**	**15.428.005.523**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	32.682.486.586	24.285.214.855
Chi phí đồ dùng văn phòng	19.806.833.859	11.160.126.768
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.702.595.754	8.392.847.639
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.681.766.787	2.476.538.049
Chi phí bằng tiền khác	21.024.692.302	15.828.185.342
TỔNG CỘNG	**92.898.375.288**	**62.142.912.653**

25. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tiền phạt, bồi thường thu được	11.853.677.156	18.724.642.147
Các khoản khác	157.873.047	65.923.830
TỔNG CỘNG	**12.011.550.203**	**18.790.565.977**

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	572.653.910.176	854.473.983.173
Chi phí nhân công	32.682.486.586	24.285.214.855
Chi phí khấu hao	18.172.111.747	3.757.180.873
Chi phí dịch vụ mua ngoài	95.199.005.242	47.820.401.382
Chi phí khác	44.363.676.972	27.007.238.449
TỔNG CỘNG	**763.071.190.723**	**957.344.018.732**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	69.481.523.861
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	117.776.183	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước theo Nghị định số 68/2020/NĐ-CP (*)	(10.354.390.247)	-
TỔNG CỘNG	**(10.236.614.064)**	**69.481.523.861**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**257.399.939.740**	**295.050.219.652**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	51.479.987.948	59.010.043.930
Các khoản điều chỉnh:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với chi phí lãi vay chưa được khấu trừ khi tính thuế	2.793.443.848	10.442.922.777
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	117.776.183	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	22.318.510.104	-
Chi phí không được trừ khác	367.664.866	924.460.394
Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN	(71.432.000.000)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trong năm trước theo Nghị định số 68/2020/NĐ-CP (*)	(10.354.390.247)	-
Các khoản điều chỉnh giảm khác	(5.527.606.766)	(895.903.240)
Chi phí thuế TNDN	**(10.236.614.064)**	**69.481.523.861**

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

27.3 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 111,6 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Đây là lỗ tính thuế ước tính của Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

27.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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

Đơn vị tính: VND

Các chênh lệch tạm thời, trong đó:	
Lỗ tính thuế	111.592.550.520
Chênh lệch phân bổ công cụ dụng cụ	27.247.548.211
Chi phí lãi vay chưa được khấu trừ theo quy định của Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	13.967.219.240
TỔNG CỘNG	**152.807.317.971**

28. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	36.259.915.043	512.526.589
		Lợi nhuận được chia	355.000.000.000	-
		Cho vay	69.500.000.000	314.310.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	134.960.000.000	250.000.000.000
		Thu hồi tiền đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư	140.000.000.000	-
		Thu tiền bồi thường do thanh lý Hợp đồng nguyên tắc trước thời hạn	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con	Thu hồi tiền vốn góp hợp tác đầu tư	35.580.385.000	-
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	Công ty con	Mua dịch vụ	246.665.774.087	251.426.846.569
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con	Mua dịch vụ	7.693.708.804	8.408.390.970
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Góp vốn	20.500.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	31.035.852.773	41.058.514.156

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên	Công ty con	Góp vốn	40.500.000.000	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên doanh	Góp vốn	1.500.000.000	24.393.635.000
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn theo huy động để thực hiện đầu tư	54.976.940.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Bất động sản Trần Việt	Công ty liên kết	Góp vốn	27.440.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương	Công ty liên kết	Góp vốn	525.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Cồn Khương	157.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Land	Cùng thành viên Ban Tổng Giám đốc	Trả lại tiền nhận góp vốn hợp tác đầu tư	19.538.000.000	-

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 5.1)*				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	39.452.470.548	102.186.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2.909.032.334	175.708.000
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	176.942.000	1.522.943.237
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	298.460.000	2.229.842.322
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Land	Cùng thành viên Ban Tổng Giám đốc	Cung cấp dịch vụ	-	2.236.892.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	125.598.000	206.573.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	131.424.000	98.714.000
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ	882.153.742	431.650.742
TỔNG CỘNG			**43.976.080.624**	**7.004.509.301**
Trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 5.2)*				
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	Công ty con	Tạm ứng theo hợp đồng tổng thầu	188.304.771.773	29.631.243.018
TỔNG CỘNG			**188.304.771.773**	**29.631.243.018**
Phải thu về cho vay *(Thuyết minh số 6)*				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con	Phải thu về cho vay	-	65.460.000.000
TỔNG CỘNG			**-**	**65.460.000.000**
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 7)*				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con	Đặt cọc để góp vốn hợp tác đầu tư thực hiện dự án	-	140.000.000.000
		Phải thu lợi nhuận được chia	550.000.000	-
		Phải thu lãi cho vay	-	2.406.018.288
TỔNG CỘNG			**550.000.000**	**142.406.018.288**

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

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu dài hạn khác *(Thuyết minh số 7)*				
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con	Vốn góp theo huy động để thực hiện đầu tư (i)	118.285.360.000	63.308.420.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	-	35.580.385.000
TỔNG CỘNG			**118.285.360.000**	**98.888.805.000**

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

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 15.1)*				
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	Công ty con	Nhận cung cấp dịch vụ	35.388.643.039	5.466.253.749
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận cung cấp dịch vụ	5.857.964.324	3.269.350.928
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con	Nhận cung cấp dịch vụ	1.274.296.401	3.385.237.756
TỔNG CỘNG			**42.520.903.764**	**12.120.842.433**
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 18)*				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.461.684.636	1.461.684.636
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	Cùng thành viên Ban Tổng Giám đốc	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	-	19.538.000.000
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		Phải trả thù lao	198.000.000	207.000.000
TỔNG CỘNG			**1.659.684.636**	**21.206.684.636**
Phải trả dài hạn khác *(Thuyết minh số 18)*				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Cùng thành viên Hội đồng Quản trị	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000
TỔNG CỘNG			**1.297.290.000**	**1.297.290.000**

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

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

29. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 ước tính là 545 tỷ VND.

Cam kết thuê đất và thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dưới 1 năm	2.005.850.320	2.005.850.320
Từ 1 - 5 năm	31.540.840.538	20.068.647.338
Trên 5 năm	511.006.846.430	524.490.385.431
TỔNG CỘNG	**544.553.537.288**	**546.564.883.089**

29. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết về đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay

Theo Hợp đồng thế chấp phần vốn góp số 2018/HDTCCP/VPB-VPGV-VPI ngày 28 tháng 1 năm 2019, Công ty cam kết dùng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty TNHH Một thành viên Văn Phú – Giảng Võ để đảm bảo cho nghĩa vụ tài chính phát sinh từ các hợp đồng tín dụng ký kết giữa Công ty TNHH MTV Đầpu tư Văn Phú – Giảng Võ, một công ty con và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

Theo Hợp đồng cho vay vốn ký giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm, Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long và Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái (công ty con), Công ty cam kết dùng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của công ty con này với các ngân hàng theo hợp đồng cho vay hợp vốn này.

Cam kết bảo lãnh liên quan đến nghĩa vụ phát hành trái phiếu

Căn cứ Nghị quyết số 2312/NQ-HĐQT ngày 23/12/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest, Công ty thông qua chủ trương bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2 liên quan đến các nghĩa vụ đối với Trái phiếu phát hành riêng lẻ năm 2020 với bên Tư vấn phát hành là Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên cho thuê

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết một số hợp đồng cho thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dưới 1 năm	3.011.707.584	3.011.707.584
Từ 1 - 5 năm	3.011.707.584	7.529.268.960
TỔNG CỘNG	**6.023.415.168**	**10.540.976.544**

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

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

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

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

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

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

Trần Mỹ Yến	Đỗ Thị Thanh Phương	Tô Như Toàn
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021