

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest tiền thân là Chi nhánh tại Hà Nội của Công ty Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà Quảng Ninh được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 12/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 31/07/2017, mã số doanh nghiệp 0102702590.

Vốn điều lệ: 1.600.000.000.000 VND.

Số lượng cổ phiếu: 160.000.000 cổ phiếu.

Mệnh giá: 10.000 VND.

Mã chứng khoán: VPI

Trụ sở chính của Công ty tại số 177, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 17 là 1.600.000.000.000 đồng (Một nghìn sáu trăm tỷ đồng).

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là hoạt động kinh doanh bất động sản.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT
Ông Tô Như Thắng	Thành viên HĐQT
Ông Ngô Đức Long	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Diệu Tú	Thành viên HĐQT
Ông Chu Đức Lượng	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT

Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Văn Vự	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Trịnh Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Thành viên Ban kiểm soát

Ban Tổng Giám đốc

Ông Tô Như Toàn	Tổng Giám đốc	
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Quốc Hà	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23/01/2019
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/10/2018
Ông Đoàn Châu Phong	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02/04/2018
Ông Nguyễn Minh Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19/10/2018
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/11/2018

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Tô Như Toàn - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

**Các Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest được lập ngày 28 tháng 02 năm 2019, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Phạm Tuấn Vũ

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2030-2018-009-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH PHÍA BẮC

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2019

Lê Viết Cường

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2478-2018-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2018	01/01/2018
A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.015.211.353.642	2.587.152.868.404
I/ Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	95.356.703.552	325.678.832.909
1. Tiền	111		82.056.703.552	225.678.832.909
2. Các khoản tương đương tiền	112		13.300.000.000	100.000.000.000
II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22.200.000.000	22.200.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.10	22.200.000.000	22.200.000.000
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.627.394.106.681	1.052.138.872.856
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	688.457.700.606	801.444.278.978
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	157.067.654.590	31.508.730.321
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	357.283.150.000	4.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	435.193.105.742	215.438.332.064
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(10.607.504.257)	(252.468.507)
IV/ Hàng tồn kho	140		2.135.542.843.755	1.139.158.797.762
1. Hàng tồn kho	141	5.7	2.135.542.843.755	1.139.158.797.762
V/ Tài sản ngắn hạn khác	150		134.717.699.654	47.976.364.877
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		136.662.949	82.057.494
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		132.903.246.325	47.639.124.078
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	1.677.790.380	255.183.305
B/ TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.707.152.526.949	1.150.322.026.439
I/ Các khoản phải thu dài hạn	210		1.360.513.509.770	490.002.939.575
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	1.360.513.509.770	490.002.939.575
II/ Tài sản cố định	220		9.309.674.601	8.728.313.318
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	9.309.674.601	8.728.313.318
- Nguyên giá	222		16.660.728.489	13.547.441.216
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.351.053.888)	(4.819.127.898)
III/ Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV/ Tài sản dở dang dài hạn	240		712.724.182.909	143.551.060.690
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.7	-	45.302.288.093
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.8	712.724.182.909	98.248.772.597
V/ Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.10	607.520.379.364	504.621.036.187
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		518.020.379.364	488.056.036.187
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		89.500.000.000	16.565.000.000
VI/ Tài sản dài hạn khác	260		17.084.780.305	3.418.676.669
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		10.530.654.624	2.917.133.936
2. Lợi thế thương mại	269		6.554.125.681	501.542.733
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6.722.363.880.591	3.737.474.894.843

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2018	01/01/2018
C/ NỢ PHẢI TRẢ	300		4.264.795.051.302	1.700.670.406.260
I/ Nợ ngắn hạn	310		2.692.437.920.739	1.380.227.827.235
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	530.571.862.790	132.271.728.977
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	132.073.528.359	1.259.762.493
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	103.131.702.968	77.160.675.501
4. Phải trả người lao động	314		9.202.316.480	7.595.305.076
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	129.172.191.246	491.854.479.085
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		453.691.227	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	1.003.111.353.377	336.569.701.429
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	785.155.061.933	333.924.417.620
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(433.787.641)	(408.242.946)
II/ Nợ dài hạn	330		1.572.357.130.563	320.442.579.025
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.14	134.251.048.445	41.434.490.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16	1.438.093.988.394	279.008.089.025
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		12.093.724	-
D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.457.568.829.289	2.036.804.488.583
I/ Vốn chủ sở hữu	410	5.17	2.457.568.829.289	2.036.804.488.583
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	1.674
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.177.859.740	15.177.859.740
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		7.588.929.869	7.588.929.869
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		624.167.654.292	221.423.616.164
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		220.202.363.671	(12.477.704.176)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		403.965.290.621	233.901.320.340
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		210.634.385.388	192.614.081.136
II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.722.363.880.591	3.737.474.894.843



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2019

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	282.681.896.124	875.449.367.754
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	24.416.721.837	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		258.265.174.287	875.449.367.754
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	(182.395.692.573)	418.689.095.089
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		440.660.866.860	456.760.272.665
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	253.795.443.364	75.629.968.273
7. Chi phí tài chính	22	6.5	36.538.034.145	26.597.116.292
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		35.655.683.032	26.597.116.292
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		12.594.836.315	20.359.545.994
9. Chi phí bán hàng	25		9.723.333.581	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	90.006.482.110	52.993.550.101
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		570.783.296.703	473.159.120.539
12. Thu nhập khác	31	6.7	178.387.210	80.722.152.754
13. Chi phí khác	32	6.8	20.333.930.058	31.112.075.496
14. Lợi nhuận khác	40		(20.155.542.848)	49.610.077.258
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		550.627.753.855	522.769.197.797
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	115.295.198.649	103.888.652.420
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		12.093.724	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		435.320.461.482	418.880.545.377
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		421.646.125.412	421.717.864.462
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		13.674.336.070	(2.837.319.085)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	2.635	4.303
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.10	2.635	4.303



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2019

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

		Đơn vị tính: VND	
Chi tiêu	MS	Năm 2018	Năm 2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	550.627.753.855	522.769.197.797
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.788.039.564	1.778.810.535
- Các khoản dự phòng	03	10.355.035.750	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(266.385.879.679)	(75.354.032.098)
- Chi phí lãi vay	06	35.655.683.032	26.597.116.292
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	333.040.632.522	475.791.092.526
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(843.083.577.315)	(510.172.922.998)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(951.081.757.900)	(7.754.569.461)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	922.706.926.829	(271.093.845.898)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(18.339.088.676)	909.390.605
- Tiền lãi vay đã trả	14	(34.369.185.610)	(26.597.116.292)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(89.803.193.379)	(73.295.431.859)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(1.677.237.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(680.929.243.529)	(413.890.640.377)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(551.969.068.906)	(23.031.766.038)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.996.000.000	526.363.636
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(458.283.150.000)	(23.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	105.000.000.000	1.825.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(374.723.772.286)	(279.406.400.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	65.801.535.000	164.070.820.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.079.026.682	3.950.489.413
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.208.099.429.510)	(155.265.492.989)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	48.390.000.000	975.742.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	2.398.488.368.282	1.469.508.390.855
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(788.171.824.600)	(1.412.628.125.256)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(244.172.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.658.706.543.682	788.450.265.599
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(230.322.129.357)	219.294.132.233
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	325.678.832.909	106.384.700.676
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	95.356.703.552	325.678.832.909



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2019

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest tiền thân là Chi nhánh tại Hà Nội của Công ty Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà Quảng Ninh được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 12/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 31/07/2017, mã số doanh nghiệp 0102702590.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội từ ngày 20/11/2017 và chuyển sang niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM từ ngày 31/05/2018 với mã chứng khoán là VPI, số lượng cổ phiếu là 160.000.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 17 là 1.600.000.000.000 đồng (Một nghìn sáu trăm tỷ đồng).

Trụ sở chính của Công ty tại số 177, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là hoạt động kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, kinh doanh khai thác và quản lý chợ, siêu thị;
- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Mua bán vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng.

1.4 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

- Các ô liền kề thuộc Dự án nhà ở thấp tầng V5+V6 - Khu đô thị Văn Phú đã được bàn giao phần lớn cho khách hàng và ghi nhận doanh thu vào năm 2017. Trong năm 2018, Công ty bắt đầu mở bán và ghi nhận doanh thu một phần Dự án The Terra 83 Hào Nam, các Dự án khác đang trong quá trình đầu tư xây dựng chưa hoàn thành. Do đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ có biến động giảm mạnh so với năm trước.
- Công ty thực hiện bàn giao phần hạ tầng kỹ thuật Dự án Văn Phú về địa phương và hoàn nhập chi phí trích trước làm giảm giá vốn hoạt động bất động sản.
- Công ty chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn dẫn đến doanh thu hoạt động tài chính có biến động lớn so với năm trước.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚ - INVEST
Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

1.5 Cấu trúc Công ty

Công ty con

Tên công ty	Mã doanh nghiệp	Vốn điều lệ (VND)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty TNHH MTV Đầu tư Vạn Phú Giảng Võ	0106746133	428.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	100%	100%
Công ty CP Đầu tư Vạn Phú số 1	0106349520	153.500.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp	67%	67%
Công ty CP Đầu tư Vạn Phú số 2	0107284467	185.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	78,5%	78,5%
Công ty TNHH Vạn Phú CGM (tên cũ Công ty CP Đầu tư Vạn Phú số 3)	0106226215	35.800.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	100%	100%
Công ty CP Vạn Phú Bắc Ái	0314126148	150.000.000.000	Số 129 Đĩnh Tiên Hoàng, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	60%	60%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	2802526898	91.750.000.000	Thôn 3, xã Quảng Hùng, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Kinh doanh bất động sản	0%	0%
Công ty CP Vạn phú - Homes	0108274278	6.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản	59,52%	59,52%
Công ty TNHH Vạn Phú Resort - Lộc Bình	3301637479	460.000.000.000	Lô E1, khu nhà ở An Đông, Tp. Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản	100%	100%
Công ty CP Union Success Việt Nam (*)	0200829034	180.000.000.000	Xóm 7, xã Thuỷ Sơn, huyện Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản	54,95%	70%

(*) Công ty CP Union Success Việt Nam là công ty con do Công ty CP Đầu tư Vạn Phú số 2 nắm giữ 70% vốn điều lệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚ - INVEST

Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Ngày 29/03/2018, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 2903/NQ-HĐQT về việc góp vốn thành lập Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Khách sạn Lilas (vốn điều lệ là 6.000.000.000 VND tương ứng 600.000 cổ phần): Công ty CP Đầu tư Vạn Phú - Invest đăng ký mua 360.000 cổ phần tương đương 3.600.000.000 VND, chiếm 60% vốn điều lệ của Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Khách sạn Lilas. Ngày 04/04/2018, Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Khách sạn Lilas đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108212987. Đến thời điểm ngày 31/12/2018, Công ty CP Đầu tư Vạn Phú - Invest chưa góp vốn vào Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Khách sạn Lilas.

Ngày 12/09/2018, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 1209/NQ-HĐQT về việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Vạn Phú - Phạm Hùng, vốn góp của Công ty CP Đầu tư Vạn Phú - Invest là 494.000.000 VND chiếm 65% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Vạn Phú - Phạm Hùng. Ngày 25/09/2018, Công ty TNHH Đầu tư Vạn Phú - Phạm Hùng đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108444258. Đến thời điểm ngày 31/12/2018, Công ty CP Đầu tư Vạn Phú - Invest chưa góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Vạn Phú - Phạm Hùng.

Công ty liên kết

Tên công ty	Mã doanh nghiệp	Vốn điều lệ (VND)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty CPĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	2300846090	496.322.400.000	Số 14, Lô B1 KĐT M Nam Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33%	33%
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	0100110574	72.033.550.000	Số 83 Hào Nam, quận Đống Đa, Tp. Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77%	46,77%
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Vạn Phú	0107102910	275.800.000.000	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9 KĐT Vạn Phú, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35%	35%
Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Vạn Phú	0108097357	6.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	43,90%	43,90%
Công ty TNHH BT Hà Đông	0108308167	350.000.000.000	Số 12 Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	49,2%	50%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ngày 22/12/2014 đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính.

Công ty thực hiện hợp nhất Báo cáo tài chính theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước ban hành. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3.3 Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập hợp nhất báo cáo tài chính

Các công ty con

Các công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con sẽ được đưa vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con bị thanh lý được đưa vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý.

Chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con) được ghi nhận là lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ.

Các số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi/lỗ chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch này được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Khi Công ty đầu tư để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ tại công ty con, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu.

Khi Công ty thoái một phần vốn tại công ty con:

- Nếu sau khi thoái vốn, Công ty vẫn giữ quyền kiểm soát: kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Nếu sau khi thoái vốn, Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết: khoản đầu tư còn lại được trình bày ở khoản mục "Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết" trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.
- Nếu sau khi thoái vốn, Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường: khoản đầu tư còn lại được trình bày theo phương pháp giá gốc và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Công ty và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản, công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc, được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Đối với các dự án bất động sản: giá gốc bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng, chi phí xây dựng;
- Đối với các nhóm hàng tồn kho khác: giá gốc bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Phương pháp tính giá hàng tồn kho:

- Đối với các dự án bất động sản: được xác định theo phương pháp đích danh.
- Đối với các nhóm hàng tồn kho khác: được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho là phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.6 Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc thiết bị	05 - 12
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản, mua sắm máy móc thiết bị có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

4.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa, phục hồi tài sản

Các chi phí sửa chữa, phục hồi tài sản phát sinh được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

4.9 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.11 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Vốn khác của chủ sở hữu được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

4.13 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.14 Doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được, không ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

4.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến 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.

4.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền mặt	42.449.761.454	62.286.079.299
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	39.606.942.098	163.392.753.610
Các khoản tương đương tiền	13.300.000.000	100.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	13.300.000.000	100.000.000.000
- Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	-	50.000.000.000
- Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	-	20.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Ba Đình	8.300.000.000	30.000.000.000
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - CN Thăng Long	5.000.000.000	-
Cộng	95.356.703.552	325.678.832.909

(i) Khoản tiền gửi tại các ngân hàng kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 4,7%-5,1%/năm.

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

		31/12/2018		01/01/2018
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan	347.837.107.287	-	3.194.418.832	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	-	-	62.471.995	-
Công ty CP ĐT Văn Phú - Land	12.837.107.287	-	3.131.946.837	-
Công ty CP BDSC (i)	335.000.000.000	-	-	-
Các bên khác	340.620.593.319	(10.607.504.257)	798.249.860.146	(252.468.507)
Bộ Y tế	-	-	552.759.716.403	-
Nguyễn Trung Thành	-	-	104.474.644.500	-
Phải thu các khách hàng mua nhà Dự án 83 Hào Nam	292.402.520.000	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	48.218.073.319	(10.607.504.257)	141.015.499.243	(252.468.507)
Cộng	688.457.700.606	(10.607.504.257)	801.444.278.978	(252.468.507)

(i) Khoản phải thu Công ty CP BDSC về việc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Hùng Sơn theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 01/2018/HĐCN/VPI-BDSC ngày 31/12/2018, trị giá vốn góp 91.750.000.000 VND tương đương 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn, giá chuyển nhượng vốn góp là 335.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

		31/12/2018		01/01/2018
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan	84.186.000	-	1.884.186.000	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	-	-	1.800.000.000	-
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	84.186.000	-	84.186.000	-
Các bên khác	156.983.468.590	-	29.624.544.321	-
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Giao thông Vận tải Phía Nam	-	-	3.500.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Hoàn Thiện	-	-	3.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hoà Lâm	24.708.568.000	-	-	-
Công ty CP Xây dựng COTECCONS	39.048.809.307	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hà Quỳnh	22.496.611.200	-	-	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	70.729.480.083	-	22.624.544.321	-
Cộng	157.067.654.590	-	31.508.730.321	-

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

		31/12/2018		01/01/2018
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan	170.283.150.000	-	-	-
Công ty CP Abey Holings (i)	170.283.150.000	-	-	-
Các bên khác	187.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Công ty CP Phát triển đô thị An Thịnh (ii)	110.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (iii)	22.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	55.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Cộng	357.283.150.000	-	4.000.000.000	-

(i) Hợp đồng vay vốn số 911/2018/HĐVV/VP2-Abey ngày 09/11/2018:

- Số tiền cho vay theo hợp đồng: 250.000.000.000 VND, Số thực vay là 233.283.150.000 VND trong đó đợt 1 là 163.283.150.000 VND sau khi ký hợp đồng, đợt 2 là 70.000.000.000 VND, Số đã trả lại 63.000.000.000 VND.
- Thời hạn cho vay: 06 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay theo từng lần.
- Lãi suất cố định 10%/năm khi đủ kỳ hạn, nếu không đủ kỳ hạn thì lãi suất tiền gửi không kỳ hạn của VCB.
- Mục đích sử dụng tiền vay để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

(ii) Các khoản cho Công ty CP Phát triển đô thị An Thịnh vay theo các Hợp đồng số 0808/2018/HĐVV/VPI-AT ngày 08/08/2018 và Hợp đồng số 1409/2018/HĐVV/VPI-AT ngày 14/09/2018, thời hạn cho vay dưới 12 tháng, lãi suất từ 10,5%-11%/năm.

(iii) Khoản cho Công ty CP Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ vay theo Hợp đồng số 3008/2018/HĐVV/VPI-VC ngày 30/08/2018, thời hạn cho vay dưới 12 tháng, lãi suất 12%/năm.

5.5 Phải thu khác**5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan	223.777.393	-	2.725.564.564	-
Công ty CP ĐT Văn Phú - House	-	-	2.719.564.564	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	-	-	6.000.000	-
Công ty CP Abey Holdings - Tiền thu lãi cho vay	48.777.393	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	175.000.000	-	-	-
Các bên khác	434.969.328.349	-	212.712.767.500	-
Ký quỹ, ký cược (i)	134.805.500.000	-	24.505.000.000	-
Tiền tạm ứng cho CBNV	87.104.415.104	-	133.947.424.867	-
Khoản tạm ứng để phục vụ Dự án Khu ẩm thực chợ đêm - Hải Phòng	109.887.000.000	-	-	-
Khoản ứng tiền về việc thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng Dự án Văn Phú Complex	56.360.740.000	-	40.320.800.000	-
Tiền lãi vay dự thu	8.387.438.356	-	-	-
Phải thu khác	38.424.234.889	-	13.939.542.633	-
Cộng	435.193.105.742	-	215.438.332.064	-

(i) Chi tiết các khoản ký quỹ, ký cược chủ yếu:

- Khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Hồ Tây một thành viên để xây dựng phần thô Tòa 1 và bảo lãnh thực hiện Tòa 2 Dự án Hồ Tây, số tiền 22.000.000.000 VND;
- Khoản đặt cọc cho ông Nguyễn Trung Hiếu nhằm mục đích đảm bảo các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng 1.250.947 cổ phần của Công ty CP Đầu tư Vinamotor, số tiền 90.000.000.000 VND.
- Khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú nhằm mục đích đảm bảo các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence, số tiền 20.000.000.000 VND.
- Khoản đặt cọc cho ông Nguyễn Đắc Huân nhằm mục đích đảm bảo các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng 1.470.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư Tài nguyên và Môi trường Trường Minh, số tiền 2.800.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh - Góp vốn hợp tác đầu tư	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Các bên khác	1.354.513.509.770	-	484.002.939.575	-
Ký quỹ, ký cược (i)	463.520.050.000	-	7.039.550.000	-
Công ty CP Bất động sản Song Lộc - Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	-	5.786.000.000	-
Công ty CP Nhật Quân Anh - Đặt cọc đầu tư xây dựng DA xây dựng lại khu tập thể 3A	32.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Ứng vốn bồi thường và giải phóng mặt bằng (ii)	857.270.348.770	-	439.177.389.575	-
Sở tài chính, TP.HCM	20.641.611.606	-	20.641.611.606	-
Ban bồi thường quận Thủ Đức	836.312.804.668	-	418.219.845.473	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Tp. HCM	315.932.496	-	315.932.496	-
Công ty CP Bất động sản Bưu chính viễn thông Việt Nam - Góp vốn hợp tác đầu tư	1.723.111.000	-	-	-
Cộng	1.360.513.509.770	-	490.002.939.575	-

(i) Số dư chủ yếu khoản ký quỹ, ký cược dài hạn cuối năm là khoản Công ty TNHH Văn Phú - Lộc Bình chuyển cho Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence số tiền 460.000.000.000 VND để đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo Các Bên sẽ giao kết hợp đồng hợp tác đầu tư theo Hợp đồng đặt cọc số 01/2018/HĐĐC/VPR-HPR ngày 28/11/2018.

(ii) Khoản ứng vốn đền bù giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (Quốc lộ 1) theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.6 Nợ xấu

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Xây lắp 665 - Bộ Quốc phòng	252.468.507	252.468.507	252.468.507	252.468.507
Công ty Hùng Anh	340.697.800	340.697.800		
Công ty CP ĐTXD và TM Thành Nhân	14.337.950	14.337.950		
Công ty CP KD dịch vụ cao cấp dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	10.000.000.000		
Cộng	10.607.504.257	10.607.504.257	252.468.507	252.468.507

Tình hình biến động dự phòng phải thu khó đòi:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Số dư đầu năm	252.468.507	252.468.507
Trích lập trong năm	10.355.035.750	-
Hoàn nhập trong năm	-	-
Điều chỉnh khác	-	-
Số dư cuối năm	10.607.504.257	252.468.507

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	14.432.401.600	-
Công cụ, dụng cụ	10.400.000	-	51.200.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.135.443.132.539	-	1.124.585.884.946	-
Hàng hoá	89.311.216	-	89.311.216	-
Cộng	2.135.542.843.755	-	1.139.158.797.762	-

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay ngân hàng tại thời điểm ngày 31/12/2018 là 1.487.363.344.936 VND, tại ngày 01/01/2018 là 864.203.841.294 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Chi tiết Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Dự án Thảo Điền - TP. HCM (i)	165.429.856.602	163.254.170.163
Dự án KĐT An Hưng (ii)	729.658.254.632	700.949.671.131
Dự án Khu hỗn hợp 138B Giảng Võ (iii)	592.275.233.702	187.311.902.893
Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc để cho thuê (iv)	466.323.229.473	-
Dự án Hồ Tây - Đặng Thai Mai (v)	157.143.508.927	-
Các dự án khác	24.613.049.203	73.070.140.759
Cộng	2.135.443.132.539	1.124.585.884.946

(i) Dự án Thảo Điền - TP.HCM được nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH Xây dựng Thế Minh, tổng giá trị chuyển nhượng đã bao gồm thuế GTGT là 162.000.000.000 đồng.

Công ty được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Dự án số BA881005 ngày 15/01/2010, tổng diện tích 4.967 m², mục đích sử dụng để xây dựng chung cư.

(ii) Dự án KĐT An Hưng được nhận chuyển nhượng từ Công ty CP Đầu tư Đô thị An Hưng, tổng giá trị chuyển nhượng đã bao gồm thuế GTGT là 747.060.300.000 đồng.

Công ty được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Dự án số CC216528 ngày 14/12/2015, tổng diện tích 35.574 m², mục đích sử dụng để thực hiện Dự án xây dựng công trình tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng.

(iii) Dự án Khu hỗn hợp 138B Giảng Võ:

Địa điểm xây dựng: Số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Hà Nội;

Tổng diện tích đất và phạm vi ranh giới: Khoảng 9.031 m², gồm 2 mảnh: Mảnh 01 có diện tích khoảng 47m², mảnh 02 có diện tích khoảng 8.984m²;

Chức năng sử dụng: Dịch vụ, thương mại, nhà trẻ, văn phòng, khách sạn căn hộ, căn hộ ở, nhà sinh hoạt cộng đồng và nhà ở thấp tầng.

(iv) Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc để cho thuê:

Công ty nhận chuyển nhượng 185 căn hộ từ tầng 05 đến tầng 20 Tòa Chung cư Luxury Tower tại số 106 đường Nguyễn Như Kon Tum, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội từ Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 41 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 10/2018-CC/HANDISCO41 ngày 18/08/2018.

(v) Dự án Hồ Tây - Đặng Thai Mai là dự án hợp tác với Công ty TNHH Hồ Tây một thành viên trên cơ sở Hợp đồng số 60/HĐTN/CTHT ngày 03/02/2016 về việc cho thuê Tòa 1 và khoán thu Tòa 2 Dự án Khu Dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây tại ngách 17/35, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Thời hạn hợp đồng từ ngày 03/02/2016 đến ngày 26/09/2064.

Việc cho thuê Tòa 1: bàn giao sau khi hoàn thành phần thô (việc xây dựng phần thô được ủy quyền cho Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest thi công), trong thời gian hiệu lực hợp đồng Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest được quyền hoàn thiện bằng kinh phí của mình để kinh doanh khai thác.

Việc khoán thu Tòa 2: được hiểu là Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest được toàn quyền đầu tư, kinh doanh, khai thác Tòa 2 của dự án theo quy định của pháp luật bằng nguồn vốn của mình và hàng năm thanh toán một khoản tiền cho Công ty TNHH Hồ Tây một thành viên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2018	01/01/2018
	Giá gốc	Giá gốc
	VND	VND
Dự án Nam Sầm Sơn - Thanh Hoá (i)		45.302.288.093
Cộng	-	45.302.288.093

(i) Dự án Nam Sầm Sơn - Thanh Hóa được chấp thuận đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn theo Văn bản số 4038/QĐ-CT ngày 15/12/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa, tổng diện tích 26,09 ha. Trong năm, Công ty đã hoàn thiện các thủ tục để chuyển giao dự án này cho Công ty TNHH MTV Hùng Sơn tiếp nhận.

5.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Xây dựng cơ bản	712.724.182.909	98.248.772.597
Dự án 83 Hào Nam (i)	376.561.656.954	42.248.477.222
Dự án Văn Phú Complex	57.335.204.295	40.940.516.513
Dự án BT xây dựng tuyến đường Phạm Văn Đồng	198.124.067.192	-
Dự án Khu ẩm thực chợ đêm - Hải Phòng	56.513.271.812	-
Các dự án khác	24.189.982.656	15.059.778.862
Cộng	712.724.182.909	98.248.772.597

- Giá trị chi phí xây dựng cơ bản dở dang dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm ngày 31/12/2018 là 376.561.656.954 VND, tại ngày 01/01/2018 là 0 VND.

(i) Là Dự án Khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng số 83 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo hợp đồng hợp tác đầu tư 01/2017/HĐ-HTĐT ngày 28/04/2017 giữa Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 và Công ty CP In và Văn hóa phẩm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẤN PHÚ - INVEST
Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2018	246.850.012	12.358.384.662	942.206.542	-	13.547.441.216
Mua trong năm	-	2.366.865.455	429.543.636	123.000.000	2.919.409.091
Tăng khác	-	163.000.000	30.878.182	49.080.000	242.958.182
Số dư tại 31/12/2018	246.850.012	14.888.250.117	1.353.548.360	172.080.000	16.660.728.489
GIÁ TRỊ HAO MÒN					
Số dư tại 01/01/2018	-	4.032.812.899	786.314.999	-	4.819.127.898
Khấu hao trong năm	114.102.189	2.150.085.653	184.880.723	22.520.000	2.471.588.565
Tăng khác	-	54.333.335	6.004.090	12.270.000	72.607.425
Số dư tại 31/12/2018	114.102.189	6.237.231.887	964.929.812	34.790.000	7.351.053.888
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2018	246.850.012	8.325.571.763	155.891.543	-	8.728.313.318
Số dư tại 31/12/2018	132.747.823	8.651.018.230	388.618.548	137.290.000	9.309.674.601

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2018 là 0 VND, tại 01/01/2018 là 0 VND.

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2018 là 1.915.181.077 VND, tại 01/01/2018 là 1.836.141.809 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚ - INVEST
Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.10 Các khoản đầu tư tài chính

5.10.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	22.200.000.000	22.200.000.000	22.200.000.000	22.200.000.000
Cộng	22.200.000.000	22.200.000.000	22.200.000.000	22.200.000.000

(i) Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long kỳ hạn 06 tháng, lãi suất 6,2%/năm, dùng để ký quỹ để Ngân hàng Indovina phát hành bảo lãnh hoàn trả tiền ứng trước/dặt cọc với số tiền tối đa 74.000.000.000 VND cho Công ty TNHH Joming theo Thỏa thuận cấp bảo lãnh kiêm Hợp đồng cầm cố số 37/2017/TTTCBL/VBTL-VBBA ngày 14/06/2017.

5.10.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	518.020.379.364	-	488.056.036.187	-	-	-
Công ty CPĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	187.377.625.930	-	(*)	179.058.985.562	-	(*)
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	23.874.344.244	-	(*)	20.357.172.868	-	(*)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.057.565.107	-	(*)	278.129.694.709	-	(*)
Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	2.201.592.986	-	(*)	-	-	(*)
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	-	-	(*)	10.510.183.048	-	(*)
Công ty TNHH BT Hà Đồng	26.509.251.097	-	(*)	-	-	-
Cộng	518.020.379.364	-	488.056.036.187	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẤN PHÚ - INVEST

Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.10.3 Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá hợp lý VND
Công ty CP Đầu tư HNS Việt Nam	-	-	(*)	12.000.000.000	-	(*)
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	-	-	(*)	4.565.000.000	-	(*)
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	10.500.000.000	-	(*)	-	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence	79.000.000.000	-	(*)	-	-	(*)
Cộng	89.500.000.000	-	-	16.565.000.000	-	-

Giá trị hợp lý

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của công ty liên doanh, liên kết

Xem thuyết minh số 1.5.

Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết

Xem thuyết minh số 7.1.3.

Thông tin bổ sung cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

TT	Tên công ty liên kết	31/12/2018			01/01/2018		
		Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
1	Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	16.378.640	33%	33%	16.378.640	33%	33%
2	Công ty CP In và Văn hóa phẩm	3.369.327	46,77%	46,77%	3.369.327	46,77%	46,77%
3	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	965.300	35%	35%	965.300	35%	35%
4	Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	216.000	43,9%	43,9%			
5	Công ty TNHH BT Hà Đồng		49,2%	50%			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các bên liên quan	16.145.616.681	16.145.616.681	629.335.000	629.335.000
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	7.332.039.200	7.332.039.200	-	-
Công ty CP Abey Holdings	-	-	629.335.000	629.335.000
Công ty CP Tài nguyên và môi trường Trường Minh	3.775.630.479	3.775.630.479	-	-
Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	5.037.947.002	5.037.947.002	-	-
Các bên khác	514.426.246.109	514.426.246.109	131.642.393.977	131.642.393.977
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 41 (i)	300.000.000.000	300.000.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	8.374.017.522	8.374.017.522	8.394.017.522	8.394.017.522
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	125.395.006.000	125.395.006.000	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	80.657.222.587	80.657.222.587	123.248.376.455	123.248.376.455
Cộng	530.571.862.790	530.571.862.790	132.271.728.977	132.271.728.977

(i) Chi tiết xem phần (iv) - Thuyết minh số 5.7.

5.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các bên liên quan	-	-	-	-
Các bên khác	132.073.528.359	132.073.528.359	1.259.762.493	1.259.762.493
Công ty Cổ phần 216	65.267.861.050	65.267.861.050	-	-
Khách mua nhà Dự án 83 Hào Nam	66.805.667.309	66.805.667.309	-	-
Các đối tượng khác	-	-	1.259.762.493	1.259.762.493
Cộng	132.073.528.359	132.073.528.359	1.259.762.493	1.259.762.493

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí trích trước dự án Văn Phú	102.955.961.103	491.854.479.085
Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật	102.955.961.103	480.397.812.715
Hạng mục Nhà xây thô thấp tầng	-	3.782.562.652
Hạng mục Nhà cao tầng - CT9	-	3.974.375.925
Hạng mục công trình TT34BC	-	3.699.727.793
Chi phí lãi vay	12.988.720.319	-
Chi phí trích trước khác	13.227.509.824	-
Cộng	129.172.191.246	491.854.479.085

5.14 Phải trả khác**5.14.1 Phải trả ngắn hạn khác**

		31/12/2018		01/01/2018
	Giá trị	Số có khả	Giá trị	Số có khả
	VND	năng trả nợ	VND	năng trả nợ
		VND		VND
Các bên liên quan	19.729.400.000	19.729.400.000	45.368.000.000	45.368.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	19.538.000.000	19.538.000.000	45.368.000.000	45.368.000.000
Tiền thù lao phải trả HĐQT và BKS	191.400.000	191.400.000	-	-
Các bên khác	983.381.953.377	983.381.953.377	291.201.701.429	291.201.701.429
Kinh phí công đoàn	197.554.972	197.554.972	61.870.762	61.870.762
Bảo hiểm xã hội	6.673.237	6.673.237	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence (i)	540.000.000.000	540.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Joming (ii)	74.000.000.000	74.000.000.000	74.000.000.000	74.000.000.000
Công ty CP Đầu tư BĐS SIC - Dự án Thảo Điền (iii)	191.250.000.000	191.250.000.000	191.250.000.000	191.250.000.000
Công ty TNHH An Quý Hưng (iv)	163.283.150.000	163.283.150.000	-	-
Phải trả khác	14.644.575.168	14.644.575.168	25.889.830.667	25.889.830.667
Cộng	1.003.111.353.377	1.003.111.353.377	336.569.701.429	336.569.701.429

(i) Khoản nhận đặt cọc của Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence theo Hợp đồng đặt cọc 1211/2018/HĐĐC ngày 12/11/2018: đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo các bên sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng Dự án An Hưng sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Dự án An Hưng là Dự án đầu tư Tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch ký hiệu TTDV01 thuộc Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội được Hội đồng quản trị Công ty thông qua chủ trương chuyển nhượng ngày 22/10/2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Ngày 29/11/2018, Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence đã chuyển tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc nêu trên cho Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest, số tiền 540.000.000.000 VND.

(ii) Khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa Công ty CP Văn Phú Bắc Ái với Công ty TNHH Joming ngày 25/11/2016 tại số 132 Đào Duy Từ, phường 6, quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

Công ty CP Văn Phú Bắc Ái là đại diện Liên danh thực hiện Dự án BT xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, Liên danh gồm 03 đơn vị là Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest, Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bắc Ái và Công ty CP Đầu tư HNS Việt Nam.

Khu đất tại 132 Đào Duy Từ, phường 6, quận 10, TP. Hồ Chí Minh là khu đất mà UBND Tp. Hồ Chí Minh đồng ý giao cho Liên danh để thu hồi vốn đầu tư khi thực hiện Dự án BT này.

Tổng giá trị chuyển nhượng đã bao gồm thuế GTGT là 370.000.000.000 VND.

(ii) Khoản nhận đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc số 01/2017/VPI-SIC ngày 16/10/2017 và Hợp đồng nguyên tắc số 02/2017/VPI-SIC ngày 16/10/2017 ký với Công ty CP Đầu tư Bất động sản SIC về việc chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối tượng chuyển nhượng là Dự án chung cư cao tầng gắn với quyền sử dụng đất đã có hạ tầng tại phường Thảo Điền, quận 2, TP. Hồ Chí Minh. Tổng giá trị chuyển nhượng là 191.250.000.000 VND.

(iv) Khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư Dự án 83 Hào Nam theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2910/2018/HDHTDT/VP2-AQH ngày 29/10/2018.

5.14.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các bên liên quan	43.071.048.445	43.071.048.445	19.017.200.000	19.017.200.000
Công ty CP In và Văn hóa phẩm - Nhận góp vốn thực hiện dự án 83 Hào Nam	41.773.758.445	41.773.758.445	19.017.200.000	19.017.200.000
Công ty CP Tập đoàn Phú Mỹ - Nhận góp vốn Dự án BT70	1.297.290.000	1.297.290.000	-	-
Các bên khác	91.180.000.000	91.180.000.000	22.417.290.000	22.417.290.000
Nhận góp vốn thực hiện dự án BT Sài Gòn	70.110.000.000	70.110.000.000	19.747.290.000	19.747.290.000
Nhận góp vốn dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Vốn huy động thực hiện giải phóng mặt bằng BT	11.070.000.000	11.070.000.000	2.670.000.000	2.670.000.000
Cộng	134.251.048.445	134.251.048.445	41.434.490.000	41.434.490.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẤN PHÚ - INVEST
Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.15 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND
Thuế giá trị gia tăng	1.669.564.531	10.375.291.484	10.729.873.871	9.824.325.074	-	9.611.275.750
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	92.122.686.516	89.803.193.379	121.027.374.224	255.183.305	61.153.688.976
Thuế thu nhập cá nhân	-	633.724.968	10.057.995.795	4.296.009.988	-	6.395.710.775
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	353.954.554.489	353.954.554.489	-	-
Các loại thuế khác	8.225.849	-	562.619.874	554.394.025	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	798.774.126	798.774.126	-	-
Cộng	1.677.790.380	103.131.702.968	465.907.011.534	490.455.431.926	255.183.305	77.160.675.501

5.16 Vay và nợ thuế tài chính

5.16.1 Vay ngắn hạn

	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND		Tăng VND	Giảm VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (i)	777.755.061.933	777.755.061.933	933.102.468.913	406.345.577.572	250.998.170.592	250.998.170.592
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	2.900.000.000	80.826.247.028	77.926.247.028	77.926.247.028
Đối tượng khác	7.400.000.000	7.400.000.000	63.400.000.000	61.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	785.155.061.933	785.155.061.933	999.402.468.913	548.171.824.600	333.924.417.620	333.924.417.620

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẤN PHÚ - INVEST

Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.16.2 Vay dài hạn

	31/12/2018		Trong năm		01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngân hàng	1.042.198.554.816	1.042.198.554.816	763.190.465.791	-	279.008.089.025	279.008.089.025
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (ii)	379.694.711.081	379.694.711.081	368.906.467.529	-	10.788.243.552	10.788.243.552
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (iii)	662.503.843.735	662.503.843.735	394.283.998.262	-	268.219.845.473	268.219.845.473
Trái phiếu phát hành (iv)	395.895.433.578	395.895.433.578	632.162.000.000	236.266.566.422	-	-
- Mệnh giá	400.000.000.000	400.000.000.000	640.000.000.000	240.000.000.000	-	-
- Chi phí phát hành	(4.104.566.422)	(4.104.566.422)	(7.838.000.000)	(3.733.433.578)	-	-
Cộng	1.438.093.988.394	1.438.093.988.394	1.395.352.465.791	236.266.566.422	279.008.089.025	279.008.089.025

(i) Các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long:

Hợp đồng hạn mức tín dụng số 72/2017/CR/IVBTL-VPI ngày 03/07/2017 và các Phụ lục kèm theo:

- Hạn mức khoản vay 740.000.000.000 VND;
- Thời hạn hạn mức 12 tháng; Thời hạn các khoản vay thông thường không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân;
- Lãi suất theo từng lần giải ngân;
- Mục đích vay: Tài trợ một phần vốn lưu động của bên vay;

Hợp đồng hạn mức tín dụng ngày 29/11/2018:

- Hạn mức khoản vay 800.000.000.000 VND; Thời hạn hạn mức đến ngày 29/11/2019;
- Thời hạn các khoản vay thông thường không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân;
- Lãi suất: Khoản vay dưới 1 tháng là 6,8%/năm, khoản vay trên 01 tháng đến 03 tháng là 8,0%/năm, khoản vay trên 03 tháng đến 06 tháng là 8,5%/năm, khoản vay trên 6 tháng đến 9 tháng là 8,9%/năm, khoản vay trên 9 tháng đến 12 tháng là 9,2%/năm.
- Mục đích vay: Tài trợ một phần vốn lưu động của bên vay;

Biện pháp bảo đảm của 02 hợp đồng vay trên: Thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại khu đất ký hiệu TTDV-01, KĐT An Hưng, quận Hà Đông, TP. Hà Nội; Thế chấp tài sản gắn liền với đất đã hình thành là các công trình xây dựng đã hình thành bao gồm: Khu vực dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tầng 5-02, tầng 5-04 (bể bơi), tầng 5-05 tại địa chỉ CT09, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Hợp đồng Hạn mức tín dụng số 143/2017/HĐHM/IVBTL-VPGV ngày 28/12/2017 giữa Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest (nhà đầu tư), Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ (doanh nghiệp dự án) và Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long:

- Hạn mức tín dụng: 330.000.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: 9%-9,7%/năm;
- Mục đích vay: Tài trợ vốn lưu động;
- Tài sản bảo đảm: Toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ việc kinh doanh, khai thác Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất (diện tích 9.031m²) tại địa chỉ số 138B phố Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, TP. Hà Nội xác lập bằng Hợp đồng thế chấp tài sản số 201/2017/HĐTC-ĐS/IVBTL-VPGV ngày 28/12/2017 ký giữa Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest, Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ và Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long.

Hợp đồng hạn mức tín dụng số 09/2018/HĐHM/IVBTL-VPS2 ngày 26/01/2018 và các Phụ lục kèm theo:

- Hạn mức khoản vay 400.000.000.000 VND;
- Thời hạn hạn mức từ 26/01/2018 đến ngày 25/01/2019; Thời hạn các khoản vay thông thường không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân;
- Lãi suất được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng;
- Mục đích vay: tài trợ vốn lưu động của bên vay;
- Biện pháp bảo đảm:

Thế chấp quyền sử dụng đất tại khu đất ký hiệu TTDV-01, KĐT An Hưng, quận Hà Đông, TP. Hà Nội.

Thế chấp các khoản lợi thu từ việc kinh doanh, khai thác giá trị Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại số 83 Phố Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, TP. Hà Nội.

Quyền đòi nợ phát sinh từ việc thực hiện dự án đầu tư.

(ii) Các khoản vay dài hạn Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long:

Hợp đồng hạn mức tín dụng số 10/2018/HĐTH/IVBTL-VPS2 ngày 26/01/2018 và các Phụ lục kèm theo:

- Hạn mức khoản vay 350.000.000.000 VND;
- Thời hạn hạn mức: 04 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên trong vòng 12 tháng kể từ khi ký hợp đồng.
- Lãi suất được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng;
- Mục đích vay: Tài trợ cho dự án 83 Hào Nam
- Biện pháp bảo đảm:

Thế chấp quyền sử dụng đất tại khu đất ký hiệu TTDV-01, KĐT An Hưng, quận Hà Đông, TP. Hà Nội.

Thế chấp các khoản lợi thu từ việc kinh doanh, khai thác giá trị Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại số 83 Phố Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, TP. Hà Nội.

Quyền đòi nợ phát sinh từ việc thực hiện dự án đầu tư.

Hợp đồng vay số 43/2017/HĐTH/IVBTL-VPBA ngày 18/05/2017:

- Số tiền vay 60.000.000.000 VND;
- Thời hạn cho vay là 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
- Lãi suất tại thời điểm vay là 10,2%/365 ngày, điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo của Indovinabank;
- Mục đích vay: tài trợ chi phí tư vấn và chi phí cho các công tác chuẩn bị khác trước giai đoạn giải phóng mặt bằng và thi công xây dựng dự án "Đầu tư xây dựng tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1.
- Bảo đảm bằng: Quyền thu nợ và các quyền tài sản khác phát sinh từ Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (Hợp đồng BT) Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

(iii) Hợp đồng cho vay hợp vốn số 181/2017/HĐCVHV.VCB-IVB-VPBA giữa Ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long năm 2017:

- Số tiền cho vay tối đa: 1.456.000.000.000 VND;
- Thời hạn cho vay là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên;
- Lãi suất: điều chỉnh theo từng thời kỳ;
- Mục đích vay: thanh toán chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp đối với phần giải phóng mặt bằng để thực hiện Hợp đồng BT dự án "Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư".

- Biện pháp bảo đảm:

Thế chấp quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng BT ký giữa UBND TP. HCM và Công ty CP Văn Phú Bắc Ái theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 280/HĐTCQTS/VCB-IVB-VPBA/17 ngày 18/05/2017;

Thế chấp phần vốn góp của các cổ đông góp vốn vào Bên vay.

(iv) Trái phiếu phát hành tại Công ty:

<1> Trái phiếu thường phát hành cho Công ty TNHH Chứng khoán Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và 40 cá nhân khác để tăng quy mô vốn hoạt động của doanh nghiệp.

Thông tin chi tiết về trái phiếu này như sau:

Thời điểm phát hành:	25/07/2018
Kỳ hạn gốc:	24 tháng
Kỳ hạn còn lại:	18 tháng
Số lượng trái phiếu phát hành:	2.000 trái phiếu
Mệnh giá:	100.000.000 VND
Lãi suất:	9,5%/năm
Thời hạn thanh toán:	trả gốc một lần đáo hạn hoặc vào ngày mua lại trái phiếu trước hạn
Tài sản đảm bảo:	Trái phiếu được bảo đảm bởi 10.000.000 cổ phiếu VPI của Ông Tô Như Toàn với tổng giá trị được định giá 400.000.000.000 đồng
Chi phí phát hành:	2.978.000.000 VND.

<2> Trái phiếu phát hành cho Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam, Mai Thị Hương Giang và Nguyễn Kim Thành để tăng quy mô vốn hoạt động của doanh nghiệp.

Thông tin chi tiết về trái phiếu này như sau:

Thời điểm phát hành:	tháng 10 năm 2018
Kỳ hạn gốc:	24 tháng
Kỳ hạn còn lại:	21 tháng
Số lượng trái phiếu phát hành:	2.000 trái phiếu
Mệnh giá:	100.000.000 VND
Lãi suất:	9,5%/năm
Thời hạn thanh toán:	trả gốc một lần đáo hạn hoặc vào ngày mua lại trái phiếu trước hạn
Tài sản đảm bảo:	Trái phiếu được bảo đảm bởi 10.000.000 cổ phiếu VPI của Ông Tô Như Toàn với tổng giá trị được định giá 400.000.000.000 đồng
Chi phí phát hành:	2.000.000.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẤN PHÚ - INVEST
Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.17 Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại 01/01/2017	262.200.000.000	1.678	15.177.859.740	7.613.245.707	42.754.334.268	24.090.148.300	351.835.589.693
Tăng vốn trong năm trước	1.337.800.000.000	-	-	-	-	183.007.804.750	1.520.807.804.750
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	421.717.864.462	-	421.717.864.462
Tăng khác	-	-	-	-	1.123.475.842	1.195.546.939	2.319.022.781
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	(10.640.000.000)	(10.640.000.000)
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	(2.837.319.085)	(2.837.319.085)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(244.172.000.000)	-	(244.172.000.000)
Giảm khác	-	(4)	-	(24.315.838)	(58.408)	(2.202.099.768)	(2.226.474.018)
Số dư tại 31/12/2017	1.600.000.000.000	1.674	15.177.859.740	7.588.929.869	221.423.616.164	192.614.081.136	2.036.804.488.583
Số dư tại 01/01/2018	1.600.000.000.000	1.674	15.177.859.740	7.588.929.869	221.423.616.164	192.614.081.136	2.036.804.488.583
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	34.640.000.000	34.640.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	-	421.646.125.412	13.674.336.070	435.320.461.482
Trích lập quỹ	-	-	-	-	(789.559.513)	-	(789.559.513)
Ảnh hưởng do Công ty mẹ mua lại cổ phần của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(18.112.527.771)	(78.920.722.228)	(97.033.249.999)
Do mua công ty con trong năm - Công ty CP Union Success Việt Nam	-	-	-	-	-	48.626.690.410	48.626.690.410
Giảm khác	-	(1.674)	-	-	-	-	(1.674)
Số dư tại 31/12/2018	1.600.000.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	624.167.654.292	210.634.385.388	2.457.568.829.289

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2018			01/01/2018		
	Số lượng <i>CP</i>	Giá trị <i>VND</i>	Tỷ lệ <i>%</i>	Số lượng <i>CP</i>	Giá trị <i>VND</i>	Tỷ lệ <i>%</i>
Ông Tô Như Toàn	40.000.000	400.000.000.000	25,00%	40.000.000	400.000.000.000	25,00%
Ông Tô Như Thắng	11.300.000	113.000.000.000	7,06%	11.300.000	113.000.000.000	7,06%
Bà Đào Thị Hồng Hạnh	4.000.000	40.000.000.000	2,50%	4.000.000	40.000.000.000	2,50%
Ông Vũ Thanh Tuấn	7.277.650	72.776.500.000	4,55%	7.750.000	77.500.000.000	4,84%
Công ty CP Đầu tư THG Holdings	37.500.000	375.000.000.000	23,44%	37.500.000	375.000.000.000	23,44%
Vốn góp của cổ đông khác	59.922.350	599.223.500.000	37,45%	59.450.000	594.500.000.000	37,16%
Cộng	160.000.000	1.600.000.000.000	100%	160.000.000	1.600.000.000.000	100%

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

	Năm 2018 <i>VND</i>	Năm 2017 <i>VND</i>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.600.000.000.000	262.200.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	1.337.800.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	244.172.000.000

Cổ phiếu

	31/12/2018 <i>Cổ phiếu</i>	01/01/2018 <i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	160.000.000	160.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****6.1.1 Tổng doanh thu**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu bán hàng	15.941.014.789	30.179.697.510
Doanh thu hoạt động xây lắp	4.890.893.546	13.952.983.201
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.581.310.973	2.286.361.399
Doanh thu kinh doanh bất động sản	259.268.676.816	829.030.325.644
Cộng	282.681.896.124	875.449.367.754

6.1.2 Doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Land	8.553.602.728	-
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	-	25.146.927
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	60.325.922	77.417.270
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	-	29.319.713
Cộng	8.613.928.650	131.883.910

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giảm giá hàng bán	149.845.163	-
Hàng bán bị trả lại	24.266.876.674	-
Cộng	24.416.721.837	-

6.3 Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn bán hàng	13.946.908.484	30.045.830.061
Giá vốn hoạt động xây lắp	9.297.308.878	14.210.488.309
Giá vốn cung cấp dịch vụ	366.946.229	717.986.181
Giá vốn kinh doanh bất động sản	136.335.261.047	373.714.790.538
Hoàn nhập chi phí trích trước hạng mục hạ tầng kỹ thuật Dự án Văn Phú	(342.342.117.211)	-
Cộng	(182.395.692.573)	418.689.095.089

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

6.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.159.086.774	3.950.489.413
Lãi bán các khoản đầu tư	243.456.956.590	71.679.478.860
Cổ tức, lợi nhuận được chia	175.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	4.400.000	-
	253.795.443.364	75.629.968.273

6.5 Chi phí tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền vay	35.655.683.032	26.597.116.292
Chi phí tài chính khác	882.351.113	-
Cộng	36.538.034.145	26.597.116.292

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	19.381.227.949	22.135.764.534
Chi phí dự phòng	10.355.035.750	-
Chi phí tài trợ, ủng hộ	21.937.723.805	9.090.864.000
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	38.332.494.606	21.766.921.567
Cộng	90.006.482.110	52.993.550.101

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền phạt thu được	-	205.000.000
Lãi từ giao dịch mua công ty con giá rẻ	-	1.244.344.773
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình CT9	-	79.170.146.767
Các khoản khác	178.387.210	102.661.214
Cộng	178.387.210	80.722.152.754

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

6.8 Chi phí khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	275.936.175
Các khoản bị phạt	-	25.238.660
Chi phí tài trợ, ủng hộ	13.641.208.000	1.202.444.000
Các khoản phải nộp theo kết quả thanh tra thuế	-	11.859.933.171
Tiền chậm nộp thuế	445.417.126	15.370.030.656
Các khoản khác	6.247.304.932	2.378.492.834
Cộng	20.333.930.058	31.112.075.496

6.9 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Công ty mẹ	98.615.984.281	103.787.866.514
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	307.031.696	(455.238.760)
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	16.349.668.853	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	8.260.852	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	-	556.024.666
Công ty CP Văn Phú Homes	14.252.967	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	115.295.198.649	103.888.652.420

6.10 Lãi trên cổ phiếu

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	421.646.125.412	421.717.864.462
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	421.646.125.412	421.717.864.462
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu) (i)	160.000.000	98.011.375
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.635	4.303
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.635	4.303

(i) Ngày 10/07/2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc thay đổi mệnh giá cổ phần từ 100.000 VND/cổ phần thành 10.000 VND/cổ phần theo Nghị quyết số 34/2017/NQ-ĐHĐCĐ.

Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm 2017 được quy đổi theo mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu cho phù hợp để có thể so sánh các chỉ tiêu liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.1.1 Danh sách bên liên quan có giao dịch với Công ty trong năm

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết
Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên doanh
Công ty CP Đầu tư THG Holdings	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Thời trang Gina Le	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH BT Hà Đông	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House	Ông Tô Như Toàn là thành viên HĐQT
Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Khách sạn Lilas	Ông Tô Như Thắng là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	Ông Tô Như Thắng là thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
Công ty CP In và Văn hóa phẩm Hà Nội	Ông Tô Như Thắng là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Tư vấn DT và PT kiến trúc I.D.E.A	Ông Tô Như Thắng là thành viên HĐQT
Công ty CP Abey Holdings	Ông Ngô Đức Long là thành viên HĐQT
Công ty CP Thực phẩm Hà Nội	Ông Ngô Đức Long là thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
Công ty CP Đầu tư thương mại Xây dựng Zenta	Ông Đinh Quốc Hà là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP BDSC	Ông Chu Đức Lượng là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Tập đoàn Phú Mỹ	Ông Chu Đức Lượng là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Bà Đào Thị Hồng Hạnh	vợ Ông Tô Như Toàn

7.1.2 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và kế toán trưởng trong năm như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền lương	7.127.100.467	3.340.000.000
Thù lao	1.032.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Các giao dịch khác với thành viên quản lý chủ chốt và các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Ông Tô Như Toàn		
Thu tiền thuế TNCN	-	1.279.711.397
Trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần	-	278.006.400.000
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	1.600.000.000
Trả lãi vay	-	2.120.547.946
Thu tiền vay vốn cá nhân	-	83.000.000.000
Trả gốc vay vốn cá nhân	-	114.923.508.000
Chi trả cổ tức	-	64.296.760.000
Ông Tô Như Thắng		
Thu tiền thuế TNCN	-	850.598.850
Trả lãi vay	-	215.671.233
Thu tiền vay vốn cá nhân	-	24.000.000.000
Trả gốc vay vốn cá nhân	-	51.500.000.000
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	360.000.000
Thu tiền góp vốn	-	160.131.160.000
Chi trả cổ tức	-	25.442.900.000
Ông Vũ Thanh Tuấn		
Thu tiền thuế TNCN	-	469.921.692
Trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần	-	42.585.000.000
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	9.285.000.000
Thu tiền góp vốn	-	295.727.740.000
Chi trả cổ tức	-	9.462.190.000
Ông Phạm Hồng Châu		
Thu tiền thuế TNCN	-	8.250.000
Chi trả cổ tức	-	165.000.000
Ông Đinh Quốc Hà		
Chuyển tiền mua cổ phần Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	2.505.000.000	-
Thu tiền thuế TNCN	-	8.250.000
Chi trả cổ tức	-	165.000.000
Bà Nguyễn Diệu Tú		
Thu tiền thuế TNCN	-	8.250.000
Chi trả cổ tức	-	165.000.000
Bà Đào Thị Hồng Hạnh		
Thu tiền thuế TNCN	-	1.936.162.320
Thu tiền góp vốn	-	145.507.400.000
Chi trả cổ tức	-	34.857.400.000

Công ty không có số dư phải thu/phải trả khác với các thành viên quản lý chủ chốt.

7.1.3 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh số 6.1, Công ty còn có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Công ty CP In và Văn hóa phẩm		
Trả tiền thuê đất và thuê đất phi nông nghiệp DA 83 HN	221.271.005	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Công ty CP Đầu tư và Phát triển thương mại Văn Phú		
Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	278.006.400.000
Thu phí dịch vụ vận hành	62.471.995	1.128.850.289
Chi phí dịch vụ quản lý BQL Văn Phú - CT9	157.003.636	-
Trả tiền chi phí dịch vụ	172.704.000	-
Cổ tức được chia	175.000.000	-
Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú		
Chuyển tiền góp vốn	2.160.000.000	-
Chi trả tiền chi phí tư vấn bán hàng	2.730.572.042	-
Công ty TNHH BT Hà Đông		
Bán giao chi phí dự án xác định vốn góp	17.728.728.811	-
Chuyển tiền góp vốn	8.780.522.286	-
Công ty CP Đầu tư THG Holdings		
Thu tiền góp vốn điều lệ	-	374.375.700.000
Thu khác phục vụ HĐSXKD	-	1.500.000
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh		
Góp vốn điều lệ	-	1.400.000.000
Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	6.000.000.000
Thu phí hoạt động văn phòng	-	31.834.709
Trả tiền tư vấn xây dựng	-	203.099.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS		
Chuyển nhượng cổ phần	-	1.600.000.000
Thu phí hoạt động văn phòng	66.358.515	91.764.206
Ứng trước phí tư vấn xây dựng	-	1.800.000.000
Chi phí tư vấn thiết kế	85.937.273	-
Trả tiền thuê tư vấn thiết kế	94.531.000	-
Chi phí dịch vụ quản lý dự án	1.583.598.817	-
Thu phí tiền ứng trước thầu	58.041.301	-
Công ty CP Thời trang Gina Le		
Chi phí may đồng phục	28.636.364	-
Trả tiền may đồng phục	31.500.000	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House		
Thu tiền	2.719.564.564	-
Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Khách sạn Lilas		
Chuyển tiền nộp thuế môn bài	2.000.000	-
Thu tiền nộp thuế môn bài	2.000.000	-
Công ty CP đầu tư Văn Phú - Land		
Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	9.350.000.000
Trả tiền hợp tác đầu tư	25.830.000.000	3.932.000.000
Thu lại tiền hợp tác đầu tư	-	36.562.000.000
Chuyển nhượng cổ phần	-	46.236.535.000
Thu tiền	6.000.000	-
Công ty CP In và Văn hóa phẩm Hà Nội		
Chi phí in báo cáo thường niên	18.300.000	-
Trả tiền in báo cáo thường niên	20.130.000	-
Công ty CP Tư vấn DT và PT kiến trúc I.D.E.A		
Chi phí thiết kế PAKT, lập DADT	11.755.635.636	-
Trả tiền thuê thiết kế PAKT, lập DADT	5.599.160.000	-
Chi phí thiết kế bản vẽ thi công	3.332.745.091	-
Trả tiền thuê thiết kế bản vẽ thi công	3.666.019.600	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Công ty CP Abey Holdings		
Chi phí thi công xây dựng	1.978.191.818	-
Trả tiền thi công xây dựng	2.805.346.000	-
Công ty CP Thực phẩm Hà Nội		
Chi phí mua thực phẩm	43.778.182	-
Trả tiền mua thực phẩm	48.156.000	-
Công ty CP Đầu tư thương mại Xây dựng Zenta		
Chi phí thiết kế bản vẽ thi công và dự toán	54.545.455	-
Trả tiền thuê thiết kế bản vẽ thi công và dự toán	60.000.000	-
Công ty CP BDSC		
Chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	335.000.000.000	-

Số dư với các bên liên quan

Số dư với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh số 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.10, 5.11, 5.14.

7.2 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest.

Chỉ tiêu "Tài sản dài hạn khác" (mã số 260) trên Bảng cân đối kế toán được trình bày lại như sau: Số dư tại 31/12/2017 là 2.917.133.936 VND, Số trình bày lại là 3.418.676.669 VND, chênh lệch 501.542.733 VND. Nguyên nhân do: Báo cáo tài chính năm 2017 tách chỉ tiêu "Lợi thế thương mại" (mã số 269) thành mục riêng không bao gồm trong chỉ tiêu "Tài sản dài hạn khác" (mã số 260); Báo cáo tài chính năm 2018 trình bày chỉ tiêu "Tài sản dài hạn khác" (mã số 260) bao gồm cả chỉ tiêu "Lợi thế thương mại" (mã số 269).

Mục 6.9 - Chi phí thuế TNDN hiện hành: Số tiền (455.238.760) VND đã trình bày trên Báo cáo tài chính năm 2017 chi tiết là "Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2", Báo cáo tài chính năm 2018 trình bày lại chi tiết là "Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1".

7.3 Thông tin về hoạt động liên tục

Không còn bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

7.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2019

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu