

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VĂN PHÚ – INVEST

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

— 606 —

Số: ..93.../2020/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày .06. tháng .4. năm 2020

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

Mã chứng khoán: **VPI**

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

Điện thoại: 024.62583535

Fax: 024.62583636

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

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

Điện thoại: 024.62583535

Fax: 024.62583636

Loại thông tin công bố:

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

Nội dung thông tin công bố:

+ Công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán (riêng và hợp nhất) năm 2019 và văn bản giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest.

Thông tin này đã được công bố tại Mục Báo cáo tài chính trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày .06/.4./2020 tại đường dẫn: <http://vanphu.vn/quan-he-co-dong>

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;

Người được ủy quyền công bố thông tin

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thanh Phương

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019
- Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2019
- Văn bản giải trình BCTC kiểm toán năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ – INVEST

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2019



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 31



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Số 104 Thái Thịnh, phường Trung Liet,
Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (gọi tắt là "Công ty")
đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31
tháng 12 năm 2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và
đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch
Ông Tô Như Thăng	Thành viên
Ông Ngô Đức Long	Thành viên
Bà Nguyễn Diệu Tú	Thành viên
Ông Chu Đức Lượng	Thành viên
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2019)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019)
Ông Tô Như Toàn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019)
Ông Tô Như Thăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Nguyên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Quốc Hà	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 23 tháng 01 năm 2019)

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một
cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết
quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp
với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến
việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc và
Hội đồng Quản trị được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch
trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty
sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày
báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Số 104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt,
Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị,



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 01 tháng 4 năm 2020

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 01 tháng 4 năm 2020, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị

Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo đó tại ngày 27 tháng 02 năm 2019.



Trần Huy Công
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0891-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 01 tháng 4 năm 2020
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Phạm Tuấn Linh
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3001-2019-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.645.412.422.439	2.567.930.119.007
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	564.355.532.888	26.415.936.779
1. Tiền	111		71.402.083.476	26.415.936.779
2. Các khoản tương đương tiền	112		492.953.449.412	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.235.281.386.531	904.151.289.722
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	817.989.408.586	397.535.163.689
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	63.711.415.142	90.146.096.469
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	194.960.000.000	133.150.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	169.228.067.060	293.927.533.821
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)
III. Hàng tồn kho	140	11	836.539.277.621	1.535.861.013.841
1. Hàng tồn kho	141		836.539.277.621	1.535.861.013.841
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.236.225.399	101.501.878.665
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	3.975.277.464	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.956.335.086	101.197.265.816
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	304.612.849	304.612.849
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.994.656.453.764	2.000.506.513.968
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		147.832.060.782	111.903.496.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	147.832.060.782	111.903.496.000
II. Tài sản cố định	220		607.632.513.580	6.909.094.222
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	602.216.769.640	6.909.094.222
- Nguyên giá	222		611.293.709.635	12.483.825.866
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.076.939.995)	(5.574.731.644)
2. Tài sản cố định vô hình	227		5.415.743.940	-
- Nguyên giá	228		5.505.499.491	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(89.755.551)	-
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		56.127.866.688	12.390.073.223
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	56.127.866.688	12.390.073.223
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	1.934.379.439.272	1.867.665.804.272
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.405.746.250.000	1.273.926.250.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		528.633.189.272	504.239.554.272
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	89.500.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		248.684.573.442	1.638.046.251
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	248.684.573.442	1.638.046.251
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.640.068.876.203	4.568.436.632.975

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.473.696.579.486	2.348.653.032.049
I. Nợ ngắn hạn	310		2.448.794.723.708	1.871.350.308.471
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	183.973.575.369	349.374.853.004
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	610.736.838.580	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	59.232.922.567	70.330.802.437
4. Phải trả người lao động	314		6.579.368.702	5.296.582.256
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	460.709.419.135	115.172.947.458
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		831.625.709	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	57.094.373.510	762.755.437.309
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	1.046.656.600.136	568.419.686.007
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		22.980.000.000	-
II. Nợ dài hạn	330		1.024.901.855.778	477.302.723.578
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	110.511.312.300	81.407.290.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	914.390.543.478	395.895.433.578
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.166.372.296.717	2.219.783.600.926
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	2.166.372.296.717	2.219.783.600.926
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.177.859.740	15.177.859.740
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		7.588.929.869	7.588.929.869
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		543.605.507.108	597.016.811.317
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		318.036.811.317	226.489.193.851
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		225.568.695.791	370.527.617.466
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.640.068.876.203	4.568.436.632.975


Trần Mỹ Yên
Người lập biểu

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởngTô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 01 tháng 4 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	1.503.441.534.204	59.020.871.924
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23	-	24.266.876.674
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.503.441.534.204	34.753.995.250
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	1.030.202.586.856	(310.692.959.667)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		473.238.947.348	345.446.954.917
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	30.700.359.290	249.616.369.032
7. Chi phí tài chính	22	26	145.560.238.331	31.136.651.624
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		136.432.038.998	30.264.483.559
8. Chi phí bán hàng	25	27	15.428.005.523	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	62.142.912.653	75.251.702.610
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		280.808.150.131	488.674.969.715
11. Thu nhập khác	31	28	18.790.565.977	138.315.446
12. Chi phí khác	32		4.548.496.456	19.669.683.414
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		14.242.069.521	(19.531.367.968)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		295.050.219.652	469.143.601.747
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	69.481.523.861	98.615.984.281
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		225.568.695.791	370.527.617.466

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 01 tháng 4 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	1.356.217.811.202	165.662.521.479
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(687.260.229.889)	(920.134.998.221)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(52.065.780.403)	(36.489.198.239)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(147.444.427.899)	(28.800.065.470)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(81.178.484.848)	(89.788.193.379)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	362.171.692.238	1.633.966.581.919
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(794.670.993.484)	(729.634.368.979)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(44.230.413.083)	(5.217.720.890)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(397.786.381.293)	(10.854.727.853)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	2.996.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(314.310.000.000)	(171.150.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	252.500.000.000	42.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(125.413.635.000)	(744.923.772.286)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	414.000.000.000	53.801.535.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	12.606.549.140	886.466.361
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(158.403.467.153)	(827.244.498.778)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.155.593.160.852	1.357.108.093.135
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.159.019.684.507)	(693.319.566.660)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(256.000.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	740.573.476.345	663.788.526.475
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	537.939.596.109	(168.673.693.193)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	26.415.936.779	195.089.629.972
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	564.355.532.888	26.415.936.779

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 01 tháng 4 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008 (đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 31 tháng 5 năm 2019) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Công ty có trụ sở đăng ký tại số 104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 237 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 160 người).

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng ngoại trừ các công trình đặc thù của hoạt động kinh doanh bất động sản có thời gian trên 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

- Trong năm, Công ty đã đạt được quyền kiểm soát tại Công ty TNHH Nông dược Trường Minh.
- Trong năm, Công ty đã hoàn thành và bàn giao phần lớn các căn hộ thấp tầng thuộc dự án The Terra An Hưng, do đó, doanh thu biến động mạnh so với năm 2018.
- Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây để đưa vào hoạt động với tên thương mại là Oakwood Residence Hà Nội.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ (%)	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	67%	67%	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	78,50%	78,50%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	100%	100%	Thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	62,64%	59,52%	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	100%	100%	Nhân giống và chăm sóc cây giống
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (sở hữu thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2)	54,95%	54,95%	Kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	35%	35%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội -	33%	33%	Xây dựng và thu phí
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	46,77%	46,77%	Xây dựng và in ấn
Công ty TNHH BT Hà Đông	52,49%	50%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	43,90%	43,90%	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản

Công ty có 02 công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú Phạm Hùng và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý khách sạn Lilas đã thành lập nhưng chưa góp vốn.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Các khoản phải thu về cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh 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.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và khó có khả năng thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Đối với hàng tồn kho là công cụ dụng cụ và hàng hóa, giá gốc bao gồm giá mua cộng với các chi phí liên quan, được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản tập hợp theo từng dự án bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản 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 kỳ kế toán.

Chi phí trả trước bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng và chi phí sửa chữa văn phòng và thuê mặt bằng kinh doanh, chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới bất động sản và các chi phí khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo các quy định kế toán hiện hành.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	46
Máy móc, thiết bị	08
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10
Tài sản khác	08

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính. Công ty trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 5 năm.

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 các chi phí cần thiết để hình thành tài sản 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.

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp phương pháp đường thẳng.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản của Công ty được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) 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;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về 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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. 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 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.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có 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 để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	9.516.948.112	18.756.176.966
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	61.885.135.364	7.659.759.813
Các khoản tương đương tiền (i)	492.953.449.412	-
	564.355.532.888	26.415.936.779

- (i) Khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất tiền gửi từ 4,7%-4,8%/năm trong đó có 300 tỷ VND đang được dùng để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ với người sở hữu trái phiếu Công ty phát hành như đã trình bày tại Thuyết minh số 21.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Phải thu các khách hàng mua nhà thấp tầng - Dự án The Terra An Hưng	771.569.220.977	-
Phải thu khách hàng mua nhà tại Công trình nhà ở thấp tầng V5 V6 - Dự án Văn Phú	14.430.260.000	24.230.535.000
Phải thu khách hàng khách sạn Oakwood Residence Hà Nội	1.202.995.077	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	23.782.423.231	23.987.538.319
Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	7.004.509.301	349.317.090.370
	817.989.408.586	397.535.163.689

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	1.405.746.250.000	-	1.273.926.250.000	-
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	550.000.000.000	-	460.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	428.000.000.000	-	428.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	163.031.250.000	-	163.031.250.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	102.845.000.000	-	102.845.000.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	35.800.000.000	-	29.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	570.000.000	-	500.000.000	-
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh (i)	35.500.000.000	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết	528.633.189.272	-	504.239.554.272	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	-	278.006.400.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	-	163.786.400.000	-
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	-	33.777.503.175	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	50.902.886.097	-	26.509.251.097	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	2.160.000.000	-	2.160.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	89.500.000.000	-
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh (i)	-	-	10.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence (ii)	-	-	79.000.000.000	-

- (i) Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng vốn từ các chủ sở hữu khác để đạt được tỷ lệ sở hữu vốn 100% tại Công ty TNHH Nông dược Trường Minh.
- (ii) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Đầu tư vào công ty con		
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	-
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (sở hữu thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2)	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Đầu tư vào công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH BT Hà Đông	Đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng	Đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con, Công ty liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 30.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẪN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH Kiến trúc và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng HMP	7.457.170.625	-
Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Hưng Phát	2.319.635.324	-
Công ty Cổ phần Phú Thành	2.884.119.200	-
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và công nghiệp Việt Nam	2.601.399.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hòa Lâm	1.004.915.400	24.708.568.000
Công ty TNHH Kỹ thuật Mesco	-	13.422.144.050
Công ty Cổ phần Kính Cội	-	11.691.919.800
Các khoản trả trước cho người bán khác	17.436.946.575	40.239.278.619
Trả trước cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	30.007.229.018	84.186.000
	63.711.415.142	90.146.096.469

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu về cho vay các bên khác		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị An Thịnh (i)	110.000.000.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (ii)	19.500.000.000	22.000.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	65.460.000.000	1.150.000.000
	194.960.000.000	133.150.000.000

- (i) Các khoản cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị An Thịnh vay với thời hạn cho vay dưới 12 tháng, lãi suất từ 10,5%-11%/năm.
- (ii) Khoản cho Công ty Cổ Phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ vay với thời hạn cho vay dưới 12 tháng, lãi suất 12%/năm.

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Ký cược, ký quỹ	-	134.805.500.000
Tiền tạm ứng cho cán bộ nhân viên	2.265.924.826	2.880.582.154
Tiền lãi cho vay dự thu	20.052.089.802	6.643.945.205
Phải thu khác	4.504.034.144	9.409.784.613
Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	142.406.018.288	140.187.721.849
	169.228.067.060	293.927.533.821
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Nhật Quân Anh - Đặt cọc đầu tư	32.000.000.000	32.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính viễn thông Việt Nam - Góp vốn hợp tác đầu tư	1.723.111.000	1.723.111.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị An Vân Dương	4.710.745.882	-
Ký quỹ thực hiện dự án Cồn Khương	10.509.398.900	-
Phải thu dài hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	98.888.805.000	78.180.385.000
	147.832.060.782	111.903.496.000

- (i) Khoản đặt cọc hợp tác đầu tư thực hiện dự án xây dựng lại khu tập thể 3A Quang Trung, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Nhật Quân Anh làm chủ đầu tư.

10. NỢ XẤU

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp đầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	Trên 3 năm	10.000.000.000	-	Trên 3 năm
Công ty Xây lắp 665 - Bộ Quốc Phòng	252.468.507	-	Trên 3 năm	252.468.507	-	Trên 3 năm
Công ty Hùng Anh	340.697.800	-	Trên 3 năm	340.697.800	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	14.337.950	-	Trên 3 năm	14.337.950	-	Trên 3 năm
	10.607.504.257	-		10.607.504.257	-	

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	87.280.705	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	836.451.996.916	-	1.535.771.702.625	-
Hàng hoá	-	-	89.311.216	-
	836.539.277.621	-	1.535.861.013.841	-

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án The Terra An Hưng (i)	738.015.817.938	729.658.254.632
Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc để cho thuê tại chung cư Luxury Tower (ii)	28.159.435.235	466.323.229.473
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (iii)	46.327.772.540	157.143.508.927
Dự án Thảo Điền - Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	-	165.429.856.602
Các dự án khác	23.948.971.203	17.216.852.991
	836.451.996.916	1.535.771.702.625

- (i) Dự án The Terra An Hưng là tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại ô đất TTDV01 thuộc Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- (ii) Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc cho thuê tại chung cư Luxury Tower là dự án Công ty nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 41, bao gồm 185 căn hộ từ tầng 05 đến tầng 20 Tòa Chung cư Luxury Tower tại số 106 đường Ngụy Như Kon Tum, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Trong năm, Công ty đã trả lại các căn hộ của dự án này cho Công ty chuyển nhượng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, chi phí sản xuất kinh doanh của dự án là chi phí chuyển nhượng của 11 căn hộ.
- (iii) Đây là chi phí xây dựng phần thô Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây. Chi phí này sẽ được quyết toán khi bàn giao cho chủ sở hữu mặt bằng cho thuê.
- (iv) Dự án Thảo Điền - Thành phố Hồ Chí Minh được nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH Xây dựng Thế Minh. Tới thời điểm 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản SIC.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí quảng cáo Dự án The Terra An Hưng	1.664.123.977	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	736.589.820	-
Các khoản khác	1.574.563.667	-
	3.975.277.464	-
b. Dài hạn		
Chi phí sửa chữa văn phòng	27.825.603.835	-
Chi phí trả trước tiền mặt bằng Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	10.695.769.026	-
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	52.620.619.239	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	133.423.171.994	954.242.075
Các khoản khác	24.119.409.348	683.804.176
	248.684.573.442	1.638.046.251

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	-	-	11.209.444.663	1.274.381.203	-	12.483.825.866
Mua sắm trong năm	-	-	3.699.589.090	1.732.526.000	-	5.432.115.090
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành (*)	580.180.516.407	5.469.853.015	-	-	9.038.686.530	594.689.055.952
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.311.287.273)	-	-	(1.311.287.273)
Số dư cuối năm	580.180.516.407	5.469.853.015	13.597.746.480	3.006.907.203	9.038.686.530	611.293.709.635
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	-	-	4.651.694.027	923.037.617	-	5.574.731.644
Khấu hao trong năm	1.054.873.666	123.931.818	1.990.780.980	466.830.730	120.763.679	3.757.180.873
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(254.972.522)	-	-	(254.972.522)
Số dư cuối năm	1.054.873.666	123.931.818	6.387.502.485	1.389.868.347	120.763.679	9.076.939.995
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	-	-	6.557.750.636	351.343.586	-	6.909.094.222
Tại ngày cuối năm	579.125.642.741	5.345.921.197	7.210.243.995	1.617.038.856	8.917.922.851	602.216.769.640

Nguyên giá các tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.836.141.809 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.836.141.809 VND).

(*) Giá trị tài sản đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành trong năm chủ yếu là giá trị tài sản cố định tạm tăng của Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây. Giá trị này có thể thay đổi khi có quyết toán hoàn thành giá trị dự án.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	25.462.585.339	5.988.549.808
Dự án Hoành Bồ - Quảng Ninh	15.246.924.029	2.422.171.187
Các dự án khác	15.418.357.320	3.979.352.228
	56.127.866.688	12.390.073.223

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 41	193.043.322	300.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hà Quỳnh	40.030.097.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoà Lâm	33.708.424.709	-
Phải trả cho các đối tượng khác	97.921.167.305	40.928.233.998
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 30)	12.120.842.433	8.446.619.006
	183.973.575.369	349.374.853.004

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước bao gồm các khoản thanh toán theo tiến độ của người mua nhà tại dự án The Terra An Hưng nhưng chưa nhận bàn giao nhà.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trích trước Dự án The Terra An Hưng	220.309.156.289	-
Chi phí trích trước Dự án Văn Phú	100.150.838.272	102.955.961.103
Chi phí trích trước Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	103.232.535.044	-
Chi phí lãi vay	33.839.128.324	12.146.986.355
Chi phí khác	3.177.761.206	70.000.000
	460.709.419.135	115.172.947.458

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>Số đầu năm phải thu</u> VND	<u>Số đầu năm phải nộp</u>	<u>Số phải nộp /thu trong năm</u> VND	<u>Số đã thực nộp /bù trừ trong năm</u> VND	<u>Số cuối năm phải thu</u> VND	<u>Số cuối năm phải nộp</u> VND
Thuế giá trị gia tăng	296.387.000	-	184.463.587.737	184.463.587.737	296.387.000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	69.981.479.878	69.481.523.861	81.178.484.848	-	58.284.518.891
Thuế thu nhập cá nhân	-	349.322.559	16.068.732.443	15.469.651.326	-	948.403.676
Các khoản thuế khác	8.225.849	-	1.705.853.462	1.705.853.462	8.225.849	-
	304.612.849	70.330.802.437	271.719.697.503	282.817.577.373	304.612.849	59.232.922.567

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phí trả nợ gốc trái phiếu trước hạn	5.400.000.000	-
Kinh phí công đoàn và bảo hiểm xã hội	37.312.602	141.462.141
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence (i)	-	540.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS SIC - Dự án Thảo Điền (ii)	-	191.250.000.000
Đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	2.800.000.000	5.245.000.000
Phải trả về chuyển nhượng vốn (iii)	11.500.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.150.376.272	4.927.890.532
Phải trả khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	21.206.684.636	21.191.084.636
	57.094.373.510	762.755.437.309
b. Dài hạn		
Nhận góp vốn Dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang	10.000.000.000	10.000.000.000
Nhận góp vốn thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa	99.214.022.300	70.110.000.000
Phải trả khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	1.297.290.000	1.297.290.000
	110.511.312.300	81.407.290.000
(i)	Khoản nhận đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo các bên sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng Dự án The Terra An Hưng sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Năm 2019, Công ty đã trả lại khoản cọc cho Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence.	
(ii)	Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần 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 Thảo Điền, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong năm, thỏa thuận đã được thực hiện, khoản cọc được bù trừ với khoản phải thu khách hàng.	
(iii)	Các khoản phải trả cho các chủ sở hữu liên quan đến việc nhận chuyển nhượng vốn của Công ty TNHH Nông được Trường Minh.	
(iv)	Phản ánh số tiền nhận góp vốn của các cá nhân 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 hợp tác đầu tư, theo đó, Công ty thay mặt các cá nhân thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến dự án và chia lãi lỗ phát sinh từ dự án theo tỷ lệ góp vốn.	

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm	Trong năm				Số cuối năm
	VND		VND	VND	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Phân bổ chi phí phát hành	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (i)	561.019.686.007	554.565.085.811	661.019.686.007	-	454.565.085.811	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La (ii)	-	10.210.485.862	-	-	10.210.485.862	
Vay của đối tượng khác (iii)	7.400.000.000	374.100.000.000	198.000.000.000	-	183.500.000.000	
Trái phiếu đến kỳ hạn (xem Thuyết minh số 21)	-	395.895.433.578	-	2.485.594.885	398.381.028.463	
	568.419.686.007	1.334.771.005.251	859.019.686.007	2.485.594.885	1.046.656.600.136	

- (i) Thể hiện khoản vay theo hợp đồng cấp tín dụng hạn mức và các Phụ lục kèm theo, thời hạn 12 tháng cho từng lần vay, lãi suất theo từng lần giải ngân. Tài sản thế chấp và cầm cố cho khoản vay gồm 03 tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú tại địa chỉ Khu dịch vụ thương mại tầng 5 – CT9 Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, sản thương mại tòa nhà Home City và 17.000.000 cổ phần phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.
- (ii) Thể hiện khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng và các Phụ lục kèm theo với thời hạn cho vay 1 năm, lãi suất theo từng phụ lục. Tài sản cầm cố cho khoản vay là 2.100.000 cổ phần phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.
- (iii) Thể hiện khoản vay từ cá nhân và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái với thời hạn 12 tháng. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm VND		Trong năm VND	Số cuối năm VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội (i)	-	216.717.589.179	-	216.717.589.179
Trái phiếu phát hành (ii)	395.895.433.578	996.320.000.000	296.161.450.816	1.096.053.982.762
- Mệnh giá	400.000.000.000	1.000.000.000.000	300.000.000.000	1.100.000.000.000
- Chi phí phát hành	(4.104.566.422)	(3.680.000.000)	(3.838.549.184)	(3.946.017.238)
	395.895.433.578	1.213.037.589.179	296.161.450.816	1.312.771.571.941

Trong đó:

- Số phải trả trong vòng 12 tháng	-	398.381.028.463
- Số phải trả sau 12 tháng	395.895.433.578	914.390.543.478

(i) Thể hiện khoản vay theo hợp đồng cấp tín dụng với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội, giới hạn cấp tín dụng là 494.862.000.000 VND, thời hạn vay tối đa 156 tháng. Khoản vay được ân hạn trả gốc trong vòng 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay theo từng lần giải ngân. Khoản vay được bảo đảm bằng: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ BT11-02, khu đô thị mới An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; Quyền sở hữu tài sản với Khu dịch vụ thương mại tầng 1 và tầng 5-01 tòa Victoria, tại địa chỉ số CT9, khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và một số tài sản khác.

(ii) Thể hiện trái phiếu thường phát hành thông qua Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt để tăng quy mô vốn hoạt động của doanh nghiệp và thực hiện các dự án đầu tư. Số lượng phát hành: 14.000 trái phiếu, mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu với kỳ hạn gốc 24 tháng, lãi suất từ 9,5% - 12%/năm. Trái phiếu được thanh toán một lần khi đáo hạn hoặc mua lại trái phiếu trước hạn. Trong năm, Công ty đã tiến hành mua lại 3.000 trái phiếu trước hạn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 11.000 trái phiếu đang lưu hành.

Trái phiếu được bảo đảm bởi 30.000.000 cổ phần VPI thuộc sở hữu của bên thứ ba; quyền sử dụng đất, quyền tài sản phát sinh, một phần tài sản hình thành trong tương lai từ dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại ô đất TTDV-01 thuộc khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và các khoản tương đương tiền trị giá 300 tỷ VND.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	226.489.193.851	1.849.255.983.460
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	370.527.617.466	370.527.617.466
Số dư đầu năm nay	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	597.016.811.317	2.219.783.600.926
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	225.568.695.791	225.568.695.791
Chia cổ tức (i)	-	-	-	(256.000.000.000)	(256.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	(22.980.000.000)	(22.980.000.000)
Số dư cuối năm nay	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	543.605.507.108	2.166.372.296.717

- (i) Theo Nghị quyết số 0508/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 8 năm 2019, Công ty thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ thanh toán cổ tức là 16%/cổ phiếu.
- (ii) Theo Quyết định số 6-1/QĐ-VPI ngày 05 tháng 01 năm 2020, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua phương án trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2018 với số tiền là 40 tỷ VND, trong đó năm 2019 và năm 2020 lần lượt trích 22.980.000.000 VND và 17.020.000.000 VND.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 19 ngày 31 tháng 5 năm 2019, vốn điều lệ của Công ty là 1.600.000.000.000 VND.

Cổ phiếu	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
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
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 phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.483.428.465.136	50.825.933.261
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	4.890.893.546
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.013.069.068	3.304.045.117
	1.503.441.534.204	59.020.871.924
Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 30)	4.543.520.396	394.997.426
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	-	24.266.876.674
	-	24.266.876.674

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)	1.004.903.469.473	(316.763.777.055)
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	4.970.688.159
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	25.299.117.383	1.100.129.229
	1.030.202.586.856	(310.692.959.667)

(*) Giá vốn kinh doanh bất động sản năm 2018 âm do Công ty hoàn nhập chi phí trích trước hàng mục hạ tầng kỹ thuật Dự án Văn Phú.

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	30.699.609.290	6.186.969.032
Lãi bán các khoản đầu tư	-	243.250.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	175.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	4.400.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	750.000	-
	30.700.359.290	249.616.369.032

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	136.432.038.998	30.264.483.559
Phí trả nợ trước hạn và quản lý tài khoản chứng khoán	8.958.079.333	-
Chi phí tài chính khác	170.120.000	872.168.065
	145.560.238.331	31.136.651.624

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

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên quản lý	24.285.214.555	14.978.647.093
Chi phí đồ dùng văn phòng	11.157.508.864	1.807.153.167
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.476.538.049	1.909.208.683
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.392.847.639	6.383.105.482
Các khoản chi phí khác	15.830.803.546	50.173.588.185
	62.142.912.653	75.251.702.610
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí hoa hồng môi giới	15.428.005.523	-
	15.428.005.523	-

28. THU NHẬP KHÁC

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Tiền phạt thu được (i)	18.724.642.147	10.000.000
Các khoản khác	65.923.830	128.315.446
	18.790.565.977	138.315.446

- (i) Khoản bồi thường hợp đồng từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 41 do hoàn trả căn hộ Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc cho thuê tại chung cư Luxury Tower.

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	69.481.523.861	96.934.204.591
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	1.681.779.690
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	69.481.523.861	98.615.984.281

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	295.050.219.652	469.143.601.747
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>259.141.380.809</i>	<i>485.610.406.332</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>35.908.838.843</i>	<i>(16.466.804.585)</i>
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
<i>Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>3.585.138.923</i>	<i>8.408.898.451</i>
<i>Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>51.687.414.256</i>	<i>3.993.874.973</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác</i>		
<i>Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>894.377.282</i>	<i>175.000.000</i>
<i>Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>5.149.501.601</i>	<i>20.117.444.687</i>
<i>Trong đó: Lãi vay không được trừ</i>	<i>52.214.613.888</i>	<i>-</i>
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản chịu thuế suất 20%</i>	<i>307.243.656.142</i>	<i>481.195.382.854</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác chịu thuế suất 20%</i>	<i>40.163.963.162</i>	<i>3.475.640.102</i>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	69.481.523.861	96.934.204.591
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	1.681.779.690
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	69.481.523.861	98.615.984.281

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu với Công ty:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	Công ty con
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	Công ty con
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	Ông Tô Như Thăng là Phó Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	Ông Tô Như Thăng là thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Ông Ngô Đức Long là thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần BDSC	Ông Chu Đức Lượng là Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Ông Chu Đức Lượng là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	7.004.509.301	349.317.090.370
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giàng Vồ	102.186.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	206.573.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	175.708.000	-
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	2.229.842.322	-
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	431.650.742	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	98.714.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Homes	1.522.943.237	969.679.233
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	-	806.501.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	2.236.892.000	12.540.909.837
Công ty Cổ phần BDSC	-	335.000.000.000
Các khoản trả trước cho người bán ngắn	30.007.229.018	84.186.000
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	29.631.243.018	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	375.986.000	84.186.000
Các khoản phải thu về cho vay	65.460.000.000	1.150.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giàng Vồ	65.460.000.000	1.150.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	142.406.018.288	140.187.721.849
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giàng Vồ	142.406.018.288	140.012.721.849
- Tiền đầu tư thực hiện dự án	140.000.000.000	140.000.000.000
- Tiền lãi vay dự thu	2.406.018.288	12.721.849
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	-	175.000.000
Các khoản phải thu dài hạn khác	98.888.805.000	78.180.385.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2 - góp vốn hợp tác đầu tư	35.580.385.000	35.580.385.000
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái - góp vốn hợp tác đầu tư	63.308.420.000	36.600.000.000
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh - góp vốn hợp tác đầu tư	-	6.000.000.000
Các khoản phải trả người bán	12.120.842.433	8.446.619.006
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	5.466.253.749	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Homes	3.385.237.756	1.114.579.806
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	-	7.332.039.200
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	3.269.350.928	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	21.206.684.636	21.191.084.636
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	19.538.000.000	19.538.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	1.461.684.636	1.461.684.636
Thù lao phải trả Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	207.000.000	191.400.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	1.297.290.000	1.297.290.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ - nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.543.520.396	394.997.426
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giàng Vỡ	512.526.589	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	671.431.557	55.140.617
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	889.292.772	185.483.243
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	1.067.129.384	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	516.736.051	25.533.056
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	392.409.765	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	493.994.278	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	-	62.471.995
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - IPS	-	66.368.515
Doanh thu tài chính	3.328.227.946	12.721.849
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giàng Vỡ	3.328.227.946	12.721.849
Chi phí mua dịch vụ	312.873.959.513	1.852.072.782
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	251.426.846.569	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	8.408.390.970	25.533.056
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	41.058.514.156	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	11.980.207.818	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	-	157.003.636
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - IPS	-	1.669.536.090
Thanh lý tài sản cố định	960.000.000	-
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	960.000.000	-
Góp vốn	145.713.635.000	471.440.522.286
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	6.250.000.000	-
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	25.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	70.000.000	500.000.000
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	90.000.000.000	460.000.000.000
Công ty TNHH BT Hà Đông	24.393.635.000	8.780.522.286
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	-	2.160.000.000
Thu gốc vay	170.283.150.000	-
Công ty Cổ phần Abey Holdings	170.283.150.000	-
Thu tiền chuyển nhượng vốn	335.000.000.000	-
Công ty Cổ phần BDSC	335.000.000.000	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	12.069.095.920	8.159.100.467

31. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Cam kết thuê mặt bằng theo hợp đồng số 60 HĐTN/CTHT tại địa điểm ngách 17/35, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội để xây dựng và kinh doanh dịch vụ khách sạn, thời hạn từ ngày 03 tháng 02 năm 2016 đến ngày 26 tháng 9 năm 2064. Chi tiết khoản phải trả theo cam kết thuê hoạt động tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	11.472.193.200	11.472.193.200
Trên 1 năm đến 5 năm	45.888.772.800	45.888.772.800
Trên 5 năm	456.019.679.700	467.491.872.900
	513.380.645.700	524.852.838.900

32. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN PHI TIỀN TỆ

Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong năm không bao gồm 11,5 tỷ VND, là số tiền dùng để mua phần vốn tại Công ty TNHH Nông dược Trường Minh phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

33. SỰ KIẾN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Do ảnh hưởng của những diễn biến dịch bệnh COVID-19 tại Việt Nam và các khu vực khác, ngành nghề hoạt động của Công ty cũng có thể có các rủi ro liên quan và có thể ảnh hưởng lớn đến những lợi ích và nghĩa vụ kinh tế của Công ty. Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty cho rằng sự thay đổi của thị trường bởi ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19 trong giai đoạn tiếp theo là rất khó dự đoán. Vì vậy, Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty chưa thể lượng hóa được sự ảnh hưởng của vấn đề này đối với hoạt động của Công ty tại ngày báo cáo này.



Trần Mỹ Yên
Người lập biểu



Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 01 tháng 4 năm 2020