

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST**

**Số 177, tổ 51, phố Trung Kính, Phường Yên Hoà, Quận Cầu Giấy, Hà Nội**

**MST: 0102702590**



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I/2019**

**Hà Nội, tháng 4 năm 2019**

## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	5 - 35

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/03/2019	01/01/2019
<b>A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.952.157.434.782</b>	<b>4.015.211.353.642</b>
<b>I/ Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>132.129.653.539</b>	<b>95.356.703.552</b>
1. Tiền	111		123.129.653.539	82.056.703.552
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.000.000.000	13.300.000.000
<b>II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>17.200.000.000</b>	<b>22.200.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.9	17.200.000.000	22.200.000.000
<b>III/ Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.533.941.578.422</b>	<b>1.627.394.106.681</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	683.587.243.181	688.457.700.606
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	196.284.106.907	157.067.654.590
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		182.000.000.000	357.283.150.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	482.677.732.591	435.193.105.742
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(10.607.504.257)	(10.607.504.257)
<b>IV/ Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>2.127.901.153.260</b>	<b>2.135.542.843.755</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.6	2.127.901.153.260	2.135.542.843.755
<b>V/ Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>140.985.049.561</b>	<b>134.717.699.654</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		359.812.266	136.662.949
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		134.768.380.864	132.903.246.325
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.13	5.856.856.431	1.677.790.380
<b>B/ TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.893.831.370.005</b>	<b>2.707.152.526.949</b>
<b>I/ Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.462.075.953.156</b>	<b>1.360.513.509.770</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	1.462.075.953.156	1.360.513.509.770
<b>II/ Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11.408.730.706</b>	<b>9.309.674.601</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	11.408.730.706	9.309.674.601
- Nguyên giá	222		19.387.187.215	16.660.728.489
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.978.456.509)	(7.351.053.888)
<b>III/ Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV/ Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>759.553.996.264</b>	<b>712.724.182.909</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.7	759.553.996.264	712.724.182.909
<b>V/ Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.9</b>	<b>631.231.966.677</b>	<b>607.520.379.364</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		540.931.966.677	518.020.379.364
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		90.300.000.000	89.500.000.000
<b>VI/ Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>24.645.128.942</b>	<b>10.530.654.624</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		24.365.637.253	10.530.654.624
1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		279.491.689	-
<b>VII/ Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>		<b>4.915.594.261</b>	<b>6.554.125.681</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6.845.988.804.787</b>	<b>6.722.363.880.591</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/03/2019	01/01/2019
<b>C/ NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.386.249.291.287</b>	<b>4.264.795.051.302</b>
<b>I/ Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.500.732.661.671</b>	<b>2.692.437.920.739</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	163.813.188.123	530.571.862.790
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		293.174.027.164	132.073.528.359
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	11.692.546.473	103.131.702.968
4. Phải trả người lao động	314		6.358.646.728	9.202.316.480
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.11	126.875.230.938	129.172.191.246
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		858.279.137	453.691.227
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.12	749.466.007.684	1.003.111.353.377
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.14	1.148.956.523.065	785.155.061.933
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(461.787.641)	(433.787.641)
<b>II/ Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.885.516.629.616</b>	<b>1.572.357.130.563</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.12	147.184.868.445	134.251.048.445
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.14	1.738.323.801.496	1.438.093.988.394
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		7.959.675	12.093.724
<b>D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.459.739.513.500</b>	<b>2.457.568.829.289</b>
<b>I/ Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.15	<b>2.459.739.513.500</b>	<b>2.457.568.829.289</b>
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
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		626.530.752.766	624.167.654.292
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		624.669.197.064	220.202.363.671
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.861.555.702	403.965.290.621
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		210.441.971.125	210.634.385.388
<b>II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6.845.988.804.787</b>	<b>6.722.363.880.591</b>



Tô Như Toàn  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 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

Quý I năm 2019

Mã số	TM	Chi tiêu	Quý I/2019		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
-	6.1					
02		1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.062.440.398	27.271.583.237	2.062.440.398	27.271.583.237
10		2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	12.653.484.826	-	12.653.484.826
11	6.2	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.062.440.398	14.618.098.411	2.062.440.398	14.618.098.411
20		4. Giá vốn hàng bán	1.456.882.276	8.549.355.004	1.456.882.276	8.549.355.004
21	6.3	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	605.558.122	6.068.743.407	605.558.122	6.068.743.407
22	6.4	6. Doanh thu hoạt động tài chính	5.358.782.573	964.587.351	5.358.782.573	964.587.351
23		7. Chi phí tài chính	8.015.235.767	1.476.853.522	8.015.235.767	1.476.853.522
24		Trong đó: Chi phí lãi vay	8.015.235.574	1.476.853.522	8.015.235.574	1.476.853.522
25		8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	6.552.138.281	5.575.411.451	6.552.138.281	5.575.411.451
26	6.5	9. Chi phí bán hàng	-	-	-	-
30		10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.558.150.549	5.050.177.648	15.558.150.548	5.050.177.648
31		11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(11.056.907.340)	6.081.711.038	(11.056.907.338)	6.081.711.038
32		12. Thu nhập khác	13.597.506.453	-	13.597.506.453	-
40		13. Chi phí khác	296.019.471	73.312.295	296.019.471	73.312.295
50		14. Lợi nhuận khác	13.301.486.982	(73.312.295)	13.301.486.982	(73.312.295)
51	6.8	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.244.579.642	6.008.398.743	2.244.579.644	6.008.398.743
52		16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	383.709.174	440.224.713	383.709.175	440.224.713
60		17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(270.585.845)	-	(270.585.845)	-
		18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.131.456.313	5.568.174.030	2.131.456.314	5.568.174.030
61		Lãi của công ty mẹ	2.323.870.576	6.138.636.261	2.323.870.577	6.138.636.261
62		Lãi của công ty con không kiểm soát	(192.414.263)	(570.462.230)	(192.414.263)	(570.462.230)
70	6.9	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	13	35	13	35
71		Lãi suy giảm trên cổ phiếu	13	35	13	35



Tô Như Toàn  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 26 tháng 04 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)

Quý I năm 2019

Chi tiêu	MS	Đơn vị tính: VND	
		Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.244.579.642	6.008.398.743
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.361.017.377	653.502.745
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(11.910.920.854)	(964.587.351)
- Chi phí lãi vay	06	8.015.235.574	1.476.853.522
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	709.911.738	7.174.167.659
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(161.899.304.092)	(89.675.113.694)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	7.641.690.495	(9.767.965.525)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(450.703.325.913)	(89.540.190.663)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(2.747.041.875)	(655.841.146)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(28.008.747.493)	(1.476.853.522)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(96.433.483.562)	(63.081.188.976)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(7.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(731.440.300.702)	(247.029.985.867)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(59.262.007.471)	(6.947.946.671)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(5.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	180.283.150.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(17.177.700.000)	(1.080.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	17.088.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	771.803.565	964.587.351
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	104.615.246.094	5.024.640.680
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.222.325.089.915	163.805.200.718
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(558.727.085.126)	(165.079.151.728)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	663.598.004.789	(1.273.951.010)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	36.772.950.181	(243.279.296.197)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	95.356.703.552	325.678.832.909
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(193)	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	132.129.653.539	82.399.536.712



Tô Như Toàn  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2019

Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến  
Người lập biểu

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

---

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 Công ty Cổ phần 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 18 ngày 05/04/2019, mã số doanh nghiệp 0102702590.

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).

#### 1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, kinh doanh vật liệu xây dựng.

#### 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 Cấu trúc Công ty

Công ty con

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

Tên công ty	Mã doanh nghiệp	Vốn điều lệ (VND)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	0106746133	428.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Văn 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
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	0107284467	185.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Văn Phú - CGM (chuyển đổi từ Công ty CP ĐT Văn Phú số 3)	0106226215	35.800.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	0314126148	150.000.000.000	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần kinh doanh và quản lý Khách sạn Lilas	0108212987	6.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, xây lắp
Công ty cổ phần Văn 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
Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú Phạm Hùng	0108444258	760.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
Công ty TNHH Văn Phú Resort Lộc Bình	3301637479	460.000.000.000	Lô E1 Khu nhà ở An Đông, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên - Huế	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
Công ty cổ phần Union Success Việt Nam	0200829034	180.000.000.000	Xóm 7, xã Thủy Sơn, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản

### Công ty liên kết

Tên công ty	Mã doanh nghiệp	Vốn điều lệ (VND)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP ĐT 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
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
Công ty cổ phần kinh doanh địa ốc Văn Phú	0108097357	6.000.000.000	Số 177 Trung Kính, P Yên Hòa, Q Cầu Giấy, Hà Nội	Môi giới, tư vấn, kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	0107102910	275.800.000.000	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9 KĐT Văn Phú, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH BT Hà Đông	0108308167	350.000.000.000	Số 12 Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân, Q. Thanh Xuân, Tp Hà Nội	Kinh doanh bất động sản



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 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.

#### 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 giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con được lập cho kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018.

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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

Quý I năm 2019

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 hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

### 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

Quý I năm 2019

### **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 kỳ kế toán 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

- 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.
- 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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

Quý I năm 2019

### 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 kỳ kế toán. 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.

### 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

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.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các kỳ trước. 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.

### 4.13 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:

- 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

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

### *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.

### **4.14 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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.

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 kỳ kế toán. 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 4.15 Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### 4.16 Công cụ tài chính

#### *Tài sản tài chính*

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm có tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

#### *Nợ phải trả tài chính*

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm có các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác và các công cụ tài chính phái sinh.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

### 4.17 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 hơn hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 4.18 Điều chỉnh hồi tố

Là việc điều chỉnh những ghi nhận, xác định giá trị và trình bày các khoản mục của báo cáo tài chính như thể các sai sót của kỳ trước chưa hề xảy ra.

Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố những sai sót trọng yếu liên quan đến các kỳ trước vào báo cáo tài chính phát hành ngay sau thời điểm phát hiện ra sai sót bằng cách:

- Điều chỉnh lại số liệu so sánh nếu sai sót thuộc kỳ lấy số liệu so sánh; hoặc
- Điều chỉnh số dư đầu kỳ của tài sản, nợ phải trả và các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu của kỳ lấy số liệu so sánh, nếu sai sót thuộc kỳ trước kỳ lấy số liệu so sánh.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

#### 5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	28.492.692.851	42.449.761.454
Tiền gửi ngân hàng	94.636.960.688	39.606.942.098
Các khoản tương đương tiền (i)	9.000.000.000	13.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>132.129.653.539</b>	<b>95.356.703.552</b>

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

#### 5.2 Phải thu khách hàng

##### 5.2.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CPĐT Văn Phú - Land	8.040.909.837		12.837.107.287	
Công ty BDSC	335.000.000.000		335.000.000.000	
Phải thu khách hàng mua nhà thấp tầng V5+V6- Dự án Văn Phú	24.230.535.000		24.230.535.000	
Phải thu khách hàng mua nhà dự án Hào Nam	292.402.520.000		292.402.520.000	
Các khoản phải thu khách hàng khác	23.913.278.344	(10.607.504.257)	23.987.538.319	(10.607.504.257)
<b>Cộng</b>	<b>683.587.243.181</b>	<b>(10.607.504.257)</b>	<b>688.457.700.606</b>	<b>(10.607.504.257)</b>

##### 5.2.2 Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty BDSC	335.000.000.000	-	335.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	8.040.909.837	-	12.837.107.287	-
<b>Cộng</b>	<b>343.040.909.837</b>	<b>-</b>	<b>347.837.107.287</b>	<b>-</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 5.3 Trả trước cho người bán

#### 5.3.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Trả trước cho người bán DA An Hưng	38.310.120.996	-	-	-
Trả trước cho người bán DA Hồ Tây	93.459.202.315	-	69.941.903.745	-
Trả trước cho người bán DA 104 Thái Thịnh	4.127.453.200	-	15.740.691.075	-
Trả trước cho người bán DA HB- Quảng Ninh	1.636.000.000	-	-	-
Trả trước cho người bán DA Giảng Võ	26.613.473.942	-	61.545.420.507	-
Trả trước cho người bán DA Hào Nam	9.279.385.138	-	-	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng Nguyễn Vũ	2.005.792.909	-	2.005.792.909	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	8.576.228.107	-	(53.711.574.153)	-

#### 5.3.2 Trả trước cho người bán là bên liên quan

##### c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	375.986.000	-	84.186.000	-

### 5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP phát triển đô thị An Thịnh	110.000.000.000	-	110.000.000.000	-
Công ty CP khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ	22.000.000.000	-	22.000.000.000	-
Các khoản cho các cá nhân vay	50.000.000.000	-	55.000.000.000	-
Công ty CP Abey's Holdings	-	-	170.283.150.000	-
<b>Cộng</b>	<b>182.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>357.283.150.000</b>	<b>-</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 5.5 Phải thu khác

#### 5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	123.852.100.000	-	134.805.500.000	-
Tiền tạm ứng cho CBNV	80.313.740.604	-	87.104.415.104	-
Khoản tạm ứng để thực hiện DA Khu ẩm thực chợ đêm Hải Phòng	90.389.200.000		109.887.000.000	
Khoản tạm ứng để thực hiện đền bù GPMB DA VP Complex	85.360.740.000		56.360.740.000	
Công ty CP ĐT và phát triển TM Văn Phú	-	-	175.000.000	-
Công ty CP Abey Holdings			48.777.393	
Phải thu khác	102.761.951.987	-	46.811.673.245	-
<b>Cộng</b>	<b>482.677.732.591</b>	<b>-</b>	<b>435.193.105.742</b>	<b>-</b>

#### 5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	3.520.050.000		3.520.050.000	
Đặt cọc đầu tư xây dựng DA xây dựng lại khu tập thể 3A - Công ty CP Nhật Quân Anh	32.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Ứng vốn GPMB cho Sở tài chính, TP.HCM	20.641.611.606	-	20.641.611.606	-
Ứng vốn GPMB cho Ban bồi thường quận Thủ Đức (i)	937.875.248.054	-	836.312.804.668	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Tp. HCM	315.932.496	-	315.932.496	-
Công ty TNHH đầu tư Hưng Phú Residence	460.000.000.000	-	460.000.000.000	-
Công ty CP bất động sản Bưu Chính Viễn Thông Việt Nam	1.723.111.000		1.723.111.000	
<b>Cộng</b>	<b>1.462.075.953.156</b>	<b>-</b>	<b>1.360.513.509.770</b>	<b>-</b>

(i) 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

Quý I năm 2019

### 5.5.3 Phải thu khác của các bên liên quan

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Cộg	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
<b>Cộg</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>-</b>

### 5.6 Hàng tồn kho

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	-	-	10.400.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.127.811.842.044	-	2.135.443.132.539	-
Hàng hoá	89.311.216	-	89.311.216	-
<b>Cộg</b>	<b>2.127.901.153.260</b>	<b>-</b>	<b>2.135.542.843.755</b>	<b>-</b>

### Chi tiết Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Dự án Thảo Điền - TP. HCM (i)	166.046.769.583	165.429.856.602
Dự án KĐT An Hưng	755.639.616.331	729.658.254.632
Dự án Hồ Tây	238.702.100.427	157.143.508.927
Dự án Ngụy Như Kon Tum	186.355.058.358	466.323.229.473
Các dự án khác	781.068.297.345	616.888.282.905
<b>Cộg</b>	<b>2.127.811.842.044</b>	<b>2.135.443.132.539</b>

(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 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng để xây dựng chung cư.

Ngày 04/4/2019 dự án đã được UBND TP Hồ Chí Minh chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ dự án theo QĐ số 1302/QĐ-UBND ngày 04/4/2019.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 5.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	9.793.837.712	5.988.549.808
Dự án HB- Quảng Ninh	2.478.628.767	2.422.171.187
Dự án 83 Hào Nam	397.650.142.263	376.561.656.954
Dự án Văn Phú Complex	57.437.187.488	57.335.204.295
Dự án BT xây dựng tuyến đường Phạm Văn Đồng	207.308.254.816	198.124.067.192
Dự án Khu ẩm thực chợ đêm Hải Phòng	56.860.120.903	56.513.271.812
Các dự án khác	28.025.824.315	15.779.261.661
<b>Cộng</b>	<b>759.553.996.264</b>	<b>712.724.182.909</b>

### 5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2019	246.850.012	14.888.250.117	1.353.548.360	172.080.000	16.660.728.489
Mua trong kỳ	-	2.529.254.545	360.204.181	-	2.889.458.726
Thanh lý, nhượng bán	-	(163.000.000)	-	-	(163.000.000)
<b>Số dư tại 31/03/2019</b>	<b>246.850.012</b>	<b>17.254.504.662</b>	<b>1.713.752.541</b>	<b>172.080.000</b>	<b>19.387.187.215</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>					
Số dư tại 01/01/2019	209.558.736	6.157.871.660	948.833.492	34.790.000	7.351.053.888
Khấu hao trong kỳ	18.645.638	621.490.110	79.777.028	2.573.182	722.485.957
Thanh lý, nhượng bán	-	(95.083.335)	-	-	(95.083.335)
<b>Số dư tại 31/03/2019</b>	<b>228.204.374</b>	<b>6.684.278.434</b>	<b>1.028.610.520</b>	<b>37.363.182</b>	<b>7.978.456.509</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư tại 01/01/2019	37.291.276	8.730.378.457	404.714.868	137.290.000	9.309.674.601
<b>Số dư tại 31/03/2019</b>	<b>18.645.638</b>	<b>10.570.226.228</b>	<b>685.142.021</b>	<b>134.716.818</b>	<b>11.408.730.706</b>

### 5.9 Các khoản đầu tư tài chính

#### 5.9.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	17.200.000.000	17.200.000.000	22.200.000.000	22.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>17.200.000.000</b>	<b>17.200.000.000</b>	<b>22.200.000.000</b>	<b>22.200.000.000</b>

(i) Trong đó có 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/đặt cọc với số tiền tối đa 74.000.000.000 VND cho Công ty TNHH Joming theo Thỏa thuận cấp bảo lãnh kèm Hợp đồng cầm cố số 37/2017/TTCBL/IVBTL-VBBA ngày 14/06/2017.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 5.9.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/03/2019	01/01/2019
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>540.931.966.677</b>	<b>518.020.379.364</b>
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	193.668.364.799	187.377.625.930
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	24.294.313.419	23.874.344.244
Công ty cổ phần kinh doanh địa ốc Văn Phú	1.912.271.395	2.201.592.986
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.170.065.966	278.057.565.107
Công ty TNHH BT Hà Đông	42.886.951.097	26.509.251.097
<b>Cộng</b>	<b>540.931.966.677</b>	<b>518.020.379.364</b>

### 5.9.3 Đầu tư vào đơn vị khác

	31/03/2019	01/01/2019
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	11.300.000.000	10.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence	79.000.000.000	79.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>90.300.000.000</b>	<b>89.500.000.000</b>

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

	31/03/2019			01/01/2019		
	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
	<i>CP</i>	%	%	<i>CP</i>	%	%
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>						
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	16.378.640	33%	33%	16.378.640	33%	33%
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	3.369.327	46,77%	46,77%	3.369.327	46,77%	46,77%
Công ty cổ phần kinh doanh địa ốc Văn Phú	216.000	43,90%	43,90%	216.000	43,90%	43,90%
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	965.300	35%	35%	965.300	35%	35%
Công ty TNHH BT Hà Đông		49,92%	50,00%		49,20%	50,00%

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 5.10 Phải trả người bán

#### 5.10.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phú - Bắc Ái	8.374.017.522	8.374.017.522	8.374.017.522	8.374.017.522
Các nhà thầu dự án Giảng Võ	38.582.285.432	38.582.285.432	2.738.278.469	2.738.278.469
Phải trả cho các nhà thầu thi công công trình hạ tầng	6.025.087.836	6.025.087.836	6.022.007.836	6.022.007.836
Phải trả cho các nhà thầu thi công công trình thấp tầng + cao tầng	12.360.362.558	12.360.362.558	12.740.920.739	12.740.920.739
Phải trả các nhà thầu thi công dự án Hồ Tây	13.122.235.430	13.122.235.430	15.730.667.404	15.730.667.404
Phải trả cho các nhà thầu thi công DA 104 Thái Thịnh	3.701.851.219	3.701.851.219	-	-
Phải trả cho các nhà thầu thi công DA Lộc Bình	3.486.000.000	3.486.000.000	-	-
Công ty Cp đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 41	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty CP đầu tư Xuân Phúc	11.787.748.655	11.787.748.655	7.539.710.782	7.539.710.782
Công ty CP đầu tư xây dựng số 4	298.815.290	298.815.290	21.638.558.155	21.638.558.155
Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Bắc Ái	43.595.006.000	43.595.006.000	125.395.006.000	125.395.006.000
Phải trả cho các đối tượng khác	22.479.778.181	22.479.778.181	30.392.695.883	30.392.695.883
<b>Cộng</b>	<b>163.813.188.123</b>	<b>163.813.188.123</b>	<b>530.571.862.790</b>	<b>530.571.862.790</b>

#### 5.10.2 Phải trả người bán là các bên liên quan

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH nông dược Trường Minh	2.135.025.600	2.135.025.600	3.775.630.479	3.775.630.479
Cty CP KD Địa Ốc Vạn Phú	1.080.363.557	1.080.363.557	5.037.947.002	5.037.947.002
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc IDEA	55.000.000	55.000.000	7.332.039.200	7.332.039.200
<b>Cộng</b>	<b>3.270.389.157</b>	<b>3.270.389.157</b>	<b>16.145.616.681</b>	<b>16.145.616.681</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 5.11 Chi phí phải trả

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Chi phí trích trước dự án Văn Phú	101.613.280.664	102.955.961.103
Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật	25.261.950.274	26.216.230.143
Chi phí trích trước khác		
<b>Cộng</b>	<b>126.875.230.938</b>	<b>129.172.191.246</b>

### 5.12 Phải trả khác

#### 5.12.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Kinh phí công đoàn	49.243.580	49.243.580	197.554.972	197.554.972
Công ty CP Đầu tư Văn Phú-Land	19.538.000.000	19.538.000.000	19.538.000.000	19.538.000.000
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà DA Văn Phú	3.730.000.000	3.730.000.000	4.965.000.000	4.965.000.000
Công ty CP đầu tư BĐS SIC (i)	191.250.000.000	191.250.000.000	191.250.000.000	191.250.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	514.000.000.000	514.000.000.000	614.000.000.000	614.000.000.000
Công ty TNHH An Quý Hưng	-	-	163.283.150.000	163.283.150.000
Phải trả khác	20.898.764.104	20.898.764.104	9.877.648.405	9.877.648.405
<b>Cộng</b>	<b>749.466.007.684</b>	<b>749.466.007.684</b>	<b>1.003.111.353.377</b>	<b>1.003.111.353.377</b>

(i) Khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017/VPI-SIC ký với Công ty CP Đầu tư Bất động sản SIC ngày 16/10/2017. 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. Ngày 04/4/2019 dự án đã được UBND TP Hồ Chí Minh chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ dự án theo QĐ số 1302/QĐ-UBND ngày 04/4/2019.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 5.12.2 Phải trả dài hạn khác

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả tiền vốn huy động vốn đối ứng GPMB Dự án BT xây dựng tuyến đường Gò Dưa - Phạm Văn Đồng	16.109.200.000	16.109.200.000	11.070.000.000	11.070.000.000
Phải trả cho các cá nhân tham gia góp vốn đầu tư DA BT Gò Dưa - Phạm Văn Đồng	78.004.620.000	78.004.620.000	70.110.000.000	70.110.000.000
Nhận góp vốn HTKD - Công ty CP In và Văn hóa phẩm	41.773.758.445	41.773.758.445	41.773.758.445	41.773.758.445
Nhận góp vốn HTKD - Công ty CPĐT BTD	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Phải trả dài hạn khác	1.297.290.000	1.297.290.000	1.297.290.000	1.297.290.000
<b>Cộng</b>	<b>147.184.868.445</b>	<b>147.184.868.445</b>	<b>134.251.048.445</b>	<b>134.251.048.445</b>

### 5.12.3 Phải trả khác cho các bên liên quan

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP ĐT Văn Phú - Land	19.538.000.000	19.538.000.000	19.538.000.000	19.538.000.000
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	41.779.037.586	41.779.037.586	41.773.758.445	41.773.758.445
Công ty cổ phần tập đoàn Phú Mỹ- Nhận góp vốn dự án BT 70	1.297.290.000	1.297.290.000	1.297.290.000	1.297.290.000
<b>Cộng</b>	<b>62.614.327.586</b>	<b>62.614.327.586</b>	<b>62.609.048.445</b>	<b>62.609.048.445</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu cuối kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số phải thu đầu kỳ VND	Số phải nộp đầu kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	1.669.564.531	10.262.506.577	12.325.778.470	11.916.606.563	1.669.564.531	10.375.291.484
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.176.066.052	248.978.180	96.433.483.562	383.709.174	-	92.122.686.516
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.181.061.716	1.787.175.479	2.334.512.227	-	633.724.968
Các loại thuế khác	11.225.848	-	54.522.500	54.522.500	8.225.849	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	8.000.000	8.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5.856.856.431</b>	<b>11.692.546.473</b>	<b>110.608.960.011</b>	<b>14.697.350.464</b>	<b>1.677.790.380</b>	<b>103.131.702.968</b>

### 5.14 Vay và nợ thuế tài chính

#### 5.14.1 Vay ngắn hạn

	31/03/2019		Trong kỳ		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (i)	755.517.883.394	755.517.883.394	411.198.080.596	433.435.259.135	777.755.061.933	777.755.061.933
Ngân hàng VP Bank (ii)	180.041.962.658	180.041.962.658	194.051.423.658	14.009.461.000	-	-
Ngân hàng BIDV Đại La (iii)	3.446.677.013	3.446.677.013	3.446.677.013	-	-	-
Vay đối tượng khác	209.950.000.000	209.950.000.000	219.550.000.000	17.000.000.000	7.400.000.000	7.400.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.148.956.523.065</b>	<b>1.148.956.523.065</b>	<b>828.246.181.267</b>	<b>464.444.720.135</b>	<b>785.155.061.933</b>	<b>785.155.061.933</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 5.14.2 Vay dài hạn

	31/03/2019		Trong kỳ		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả
	VND	năng trả nợ	VND	VND	VND	năng trả nợ
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (iv)	378.810.107.062	378.810.107.062	93.397.760.972	94.282.364.991	379.694.711.081	379.694.711.081
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm (v)	750.252.081.705	750.252.081.705	87.748.237.970	-	662.503.843.735	662.503.843.735
Công ty TNHH Chứng khoán Vietcombank- Mệnh giá gốc trái phiếu (vi)	400.000.000.000	400.000.000.000	200.000.000.000		200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Vietinbank-Mệnh giá gốc Trái phiếu (vii)	200.000.000.000	200.000.000.000			200.000.000.000	200.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(6.451.296.977)	(6.451.296.977)	(2.980.000.000)	(633.269.445)	(4.104.566.422)	(4.104.566.422)
Ngân hàng Vietcombank Tây Hà Nội (viii)	15.012.909.706	15.012.909.706	15.012.909.706		-	-
Vay dài hạn khác	700.000.000	700.000.000	700.000.000		-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.738.323.801.496</b>	<b>1.738.323.801.496</b>	<b>393.878.908.648</b>	<b>93.649.095.546</b>	<b>1.438.093.988.394</b>	<b>1.438.093.988.394</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

(i), (iv) Các khoản vay Ngân hàng TNHH Indovina – CN Thiên Long:

\* Hợp đồng hạn mức tín dụng số 139/2018/HĐHM/IVBTL-VPI ngày 29/11/2018 và các Phụ lục kèm theo:

- Hạn mức khoản vay 800.000.000.000 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; Biện pháp bảo đảm: Thế chấp 04 tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty CP đầu tư phát triển thương mại Văn Phú tại địa chỉ khu dịch vụ thương mại tầng 5 – CT9 KĐT mới Văn Phú, P. Phú La, Q. Hà Đông; Thế chấp 01 tài sản gắn liền với đất là sản thương mại tòa nhà Home City thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV đầu tư Văn Phú – Trung Kính; Cầm cố 17.000.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú- Invest thuộc sở hữu của bên thứ ba.

\* 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.

\* 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.

\* 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:

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

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.

\* Khoản vay ngân hàng Indovinabank theo hợp đồng vay vốn số 131/2018/HĐTH/IVB-VPBA2 ngày 12/11/2018

Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày nhận tiền vay đầu tiên;

Lãi suất cho vay ở thời điểm ký hợp đồng là 10,5%/365 ngày; lãi suất được điều chỉnh 6 tháng/lần;

Mục đích sử dụng vốn vay: Tài trợ chi phí thi công xây dựng dựng đường thuộc 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 (Hợp đồng BT)"

Bảo đảm : 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, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác Công Tư số 6827/HĐ-UBND ngày 25/11/2016

(ii) Khoản vay Ngân hàng VPBank - Hội Sở theo Hợp đồng số 2018/HMTD/VPB-VPGV với hạn mức 900 tỷ đồng để tài trợ cho dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ, lãi suất vay từ 10,20% đến 11,10%/365 ngày

(iii) Các khoản vay Ngân hàng BIDV – CN Đại La:

Hợp đồng tín dụng số 01/2019/479197/HĐBĐ ngày 31/01/2019 và các Phụ lục kèm theo:

- Hạn mức khoản vay: 30.000.000.000 VND
- Thời hạn hạn mức: 12 tháng; Thời hạn mỗi khoản vay trong hạn mức không vượt quá 06 tháng;
- Lãi suất: theo từng lần giải ngân;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động của Bên vay
- Biên pháp bảo đảm: Cầm cố 2.100.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú- Invest thuộc sở hữu của bên thứ ba;

(v) 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.

(vi, vii) 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:
- Kỳ hạn gốc:

25/07/2018  
24 tháng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

- 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 bảo đảm: Trái phiếu được bảo đảm bởi 10.000.000 cổ phiếu VPI của bên thứ ba.

<2> Trái phiếu phát hành cho Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam và các 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: tháng 10 năm 2018
- Kỳ hạn gốc: 24 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 bảo đảm: Trái phiếu được bảo đảm bởi 10.000.000 cổ phiếu VPI của bên thứ ba.

<3> Trái phiếu thường phát hành cho Công ty TNHH Chứng khoán Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Tổng Công ty cổ phần bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam để tái cơ cấu khoản nợ ngắn hạn và tăng quy mô vốn hoạt động.

Thông tin chi tiết về trái phiếu này như sau:

- Thời điểm phát hành: 18 tháng 3 năm 2019
- Kỳ hạn gốc: 24 tháng
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000 trái phiếu
- Mệnh giá: 100.000.000 VND
- Lãi suất: Lãi suất cố định, năm đầu là 9,5%/năm & năm sau là 9,7%/năm
- Thời hạn thanh toán: trả gốc một lần đáo hạn hoặc vào ngày mua lại trái phiếu trước hạn
- Tài sản bảo đảm: Trái phiếu được bảo đảm bởi 10.000.000 cổ phiếu VPI của bên thứ ba.

(viii) Các khoản vay Ngân hàng Vietcombank Tây Hà Nội:

- Hợp đồng tín dụng số 07/19/KT/TDH/VCBTHN ngày 19/03/2019 và các Phụ lục kèm theo;
- Hạn mức khoản vay: 481.862.000.000 VND
- Thời hạn cho vay: 156 tháng;
- Lãi suất: theo từng lần giải ngân;
- Mục đích vay: thanh toán chi phí đầu tư thực hiện nội thất và hoàn thiện của Dự án Khu Dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây tại địa chỉ Ngách 17 ngõ 35 đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
- Biện pháp bảo đảm: Thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 5.15 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
<b>Số dư tại ngày 1/1/2019</b>	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
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	2.323.870.576	(192.414.263)	2.131.456.313
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	39.227.898	-	39.227.898
<b>Số dư tại ngày 31/3/2019</b>	1.600.000.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	626.530.752.766	210.441.971.125	2.459.739.513.500

(i) Tăng, giảm khác Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối do xác định giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu cuối kỳ so với đầu kỳ.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/03/2019			01/01/2019		
	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Ông Tô Như Toàn	40.000.000	400.000.000.000	25%	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%	7.277.650	72.776.500.000	4,55%
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%	59.922.350	599.223.500.000	37,45%
<b>Cộng</b>	<b>160.000.000</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>160.000.000</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>100%</b>

### Cổ phiếu

	31/03/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>160.000.000</b>	<b>160.000.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>160.000.000</b>	<b>160.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>160.000.000</b>	<b>160.000.000</b>
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

### 6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

#### 6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

##### 6.1.1 Tổng doanh thu

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND
Doanh thu bán hàng	-	5.406.970.530
Doanh thu cung cấp dịch vụ	253.745.128	429.505.137
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.697.925.922	21.435.107.570
Doanh thu khác	110.769.348	-
<b>Cộng</b>	<b>2.062.440.398</b>	<b>27.271.583.237</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 6.1.2 Doanh thu với các bên liên quan

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	-	8.553.602.728
Công ty CP đầu tư Văn Phú - IPS	-	60.325.922
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>8.613.928.650</b>

### 6.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND
Giá vốn bán hàng	-	5.069.850.800
Giá vốn cung cấp dịch vụ	19.988.000	108.357.201
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.326.124.928	3.371.147.003
Giá vốn khác	110.769.348	-
<b>Cộng</b>	<b>1.456.882.276</b>	<b>8.549.355.004</b>

### 6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.358.782.573	964.587.351
	<b>5.358.782.573</b>	<b>964.587.351</b>

### 6.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND
Lãi tiền vay	8.015.235.767	1.476.853.522
<b>Cộng</b>	<b>8.015.235.767</b>	<b>1.476.853.522</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.761.589.196	2.363.437.071
Chi phí vật liệu quản lý	102.043.557	43.292.844
Chi phí đồ dùng văn phòng	293.417.866	71.897.837
Chi phí khấu hao TSCĐ	722.485.957	353.855.018
Thuế, phí và lệ phí	69.631.827	8.434.998
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.208.912.689	531.318.980
Chi phí bằng tiền khác	6.400.069.457	1.677.940.900
<b>Cộng</b>	<b>15.558.150.549</b>	<b>5.050.177.648</b>

### 6.6 Thu nhập khác

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND
Các khoản thu nhập khác	13.597.506.453	-
<b>Cộng</b>	<b>13.597.506.453</b>	<b>-</b>

### 6.7 Chi phí khác

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND
Các khoản khác	296.019.471	73.312.295
<b>Cộng</b>	<b>296.019.471</b>	<b>73.312.295</b>

### 6.8 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND
Công ty mẹ	134.730.994	440.224.713
Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú 1	191.603.327	-
Công ty cổ phần Văn Phú Homes	57.374.853	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>383.709.174</b>	<b>440.224.713</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 6.9 Lãi trên cổ phiếu

#### 6.9.1 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	2.131.456.313	5.568.174.030
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	2.131.456.313	5.568.174.030
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	160.000.000	160.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>13</b>	<b>35</b>

#### 6.9.2 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	2.131.456.313	5.568.174.030
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	2.131.456.313	5.568.174.030
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	160.000.000	160.000.000
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>13</b>	<b>35</b>

## 7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 7.1 Các khoản cam kết, bảo lãnh

Trong năm, Công ty không thực hiện cam kết, bảo lãnh cho một bên thứ 3 nào khác.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 7.2 Giao dịch với các bên liên quan trong năm

Từ 01/01/2019  
đến 31/03/2019  
VND

<b>Công ty TNHH MTV đầu tư Văn Phú Giảng Võ</b>	
Chi trả nhà thầu dự án	29.440.327
Thu tiền theo thỏa thuận góp vốn	58.012.721.849
<b>Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1</b>	
Thu phí hoạt động văn phòng	11.830.104
Góp vốn điều lệ	24.560.000.000
<b>Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2</b>	
Thu phí hoạt động văn phòng	41.781.006
Góp vốn điều lệ	68.681.250.000
<b>Công ty TNHH Văn Phú - CGM (chuyển đổi từ Công ty CP ĐT Văn Phú số 3)</b>	
Góp vốn điều lệ	17.542.000.000
<b>Công ty cổ phần Văn Phú Bắc ái</b>	
Góp tăng vốn điều lệ	12.600.000.000
<b>Công ty CP tài nguyên và môi trường Trường Minh</b>	
Thanh toán hợp đồng kinh tế	279.145.000
<b>Công ty cổ phần Văn Phú Homes</b>	<b>26.509.251.097</b>
Phí dịch vụ tư vấn	1.384.244.756
Thanh lý tài sản	961.191.888
Chi phí hoạt động văn phòng	25.370.434
<b>Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình</b>	
Góp vốn điều lệ	460.000.000.000
<b>Công ty CP đầu tư và Phát triển thương mại Văn Phú</b>	
Phí dịch vụ tư vấn	611.361.283
<b>Công ty TNHH BT Hà Đông</b>	
Góp vốn điều lệ	6.294.628.686
Chi phí hoạt động chuyển giao	14.106.400
<b>Công ty TNHH Nông dươc Trường Minh</b>	
Trả tiền thi công hoàn thiện tháp tầng DA 83 Hào Nam	1.640.604.879
Thu tiền điện, nước DA 83 Hào Nam	1.331.825
<b>Công ty TNHH Văn Phú CGM</b>	
Phí tư vấn QLDA 83 Hào Nam	777.407.475
Phải thu tiền thanh lý tài sản	111.826.047
<b>Công ty CP Văn Phú Homes</b>	
Trả tiền tư vấn điều chỉnh giá thuê đất DA 83 Hào Nam	232.487.000
<b>Công ty CP kinh doanh địa ốc Văn Phú</b>	
Trả phí phân phối và bán sản phẩm DA 83 Hào Nam	5.037.947.002
Phí dịch vụ phân phối và bán sản phẩm DA 83 Hào Nam	1.080.363.557

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

### 7.3 Báo cáo bộ phận

Hoạt động của Công ty trong kỳ chủ yếu là hoạt động kinh doanh bất động sản và được thực hiện chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

### 7.4 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.

### 7.5 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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 kỳ kế toán 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 26 tháng 04 năm 2019

**Đỗ Thị Thanh Phương**  
**Kế toán trưởng**

**Trần Mỹ Yến**  
**Người lập biểu**

