

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV/2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 27

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

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2019	01/01/2019	
A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.632.435.244.299	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	-	
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.234.229.905.829	904.151.289.722	
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	816.874.219.302	397.535.163.689	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	63.763.665.142	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	169.239.525.642	293.927.533.821	
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)	
IV/ Hàng tồn kho	140	11	824.571.902.841	1.535.861.013.841	
1. Hàng tồn kho	141		824.571.902.841	1.535.861.013.841	
V/ Tài sản ngắn hạn khác	150		9.277.902.741	101.501.878.665	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	4.016.954.806	-	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.956.335.086	101.197.265.816	
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	17	304.612.849	304.612.849	
B/ TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.989.517.952.144	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	
III/ Tài sản cố định	220		372.647.074.510	6.909.094.222	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	365.776.559.836	6.909.094.222	
- Nguyên giá	222		374.277.739.554	12.483.825.866	
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.501.179.718)	(5.574.731.644)	
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	6.870.514.674	-	
- Nguyên giá	228		6.975.583.602	-	
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(105.068.928)	-	
IV/ Tài sản dở dang dài hạn	240		1.985.400.498.491	12.390.073.223	
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	51.021.059.219	12.390.073.223	
V/ Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	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	
VI/ Tài sản dài hạn khác	260		483.638.318.361	1.638.046.251	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	483.638.318.361	1.638.046.251	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.621.953.196.443	4.568.436.632.975	

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

(Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2019	01/01/2019
C/ NỢ PHẢI TRẢ	300		3.440.535.954.182	2.348.653.032.049
I/ Nợ ngắn hạn	310		2.415.634.098.404	1.871.350.308.471
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	189.425.825.369	349.374.853.004
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		609.621.649.296	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	49.843.064.217	70.330.802.437
4. Phải trả người lao động	314		6.605.254.572	5.296.582.256
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	438.528.212.446	115.172.947.458
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		831.625.709	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	51.141.866.659	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		2.181.417.242.261	2.219.783.600.926
I/ Vốn chủ sở hữu	410	22	2.181.417.242.261	2.219.783.600.926
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	411a		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		558.650.452.652	597.016.811.317
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		341.016.811.317	226.489.193.851
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		217.633.641.335	370.527.617.466
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.621.953.196.443	4.568.436.632.975



Trần Mỹ Yên
Người lập biểu



Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



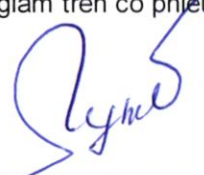
Tổ Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 1 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2019

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Cả năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	853.182.846.470	14.534.898.926	1.503.423.352.385	59.020.871.924
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	225.608.111.600	-	24.266.876.674
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		853.182.846.470	(211.073.212.674)	1.503.423.352.385	34.753.995.250
4. Giá vốn hàng bán	11	24	509.920.523.718	(334.223.773.959)	1.017.967.506.844	(310.692.959.667)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		343.262.322.752	123.150.561.285	485.455.845.541	345.446.954.917
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	11.601.010.484	247.723.219.311	30.700.359.290	249.616.369.032
7. Chi phí tài chính	22	26	68.342.188.969	14.737.795.412	145.504.657.757	31.136.651.624
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		68.342.188.969	13.865.627.347	145.504.657.757	30.264.483.559
8. Chi phí bán hàng	25		14.580.860.075	-	22.226.570.710	0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	15.779.475.032	29.474.311.220	61.269.567.185	75.251.702.610
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		256.160.809.160	326.661.673.964	287.155.409.179	488.674.969.715
11. Thu nhập khác	31		3.205.472.411	128.272.625	18.790.565.977	138.315.446
12. Chi phí khác	32		588.330.107	20.536.255.104	5.240.668.311	19.669.683.414
13. Lợi nhuận khác	40		2.617.142.304	(20.407.982.479)	13.549.897.666	(19.531.367.968)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		258.777.951.464	306.253.691.485	300.705.306.845	469.143.601.747
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	51.786.343.369	63.633.207.089	60.091.665.509	98.615.984.281
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		206.991.608.095	242.620.484.396	240.613.641.335	370.527.617.466
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		2.112	9.253	2.455	14.131
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		2.112	9.253	2.455	14.131


 Trần Mỹ Yên
 Người lập biểu


 Đỗ Thị Thanh Phương
 Kế toán trưởng

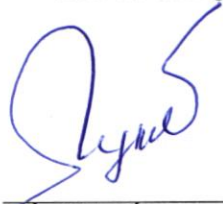

 Tô Như Toàn
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 Ngày 30 tháng 1 năm 2020

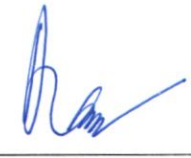
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2019
(theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
I/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	1.691.217.811.202	165.662.521.479
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá, dịch vụ	02	(1.078.946.072.013)	(920.134.998.221)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(52.065.780.403)	(36.489.198.239)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(147.444.427.899)	(28.800.065.470)
5. Thuế TNDN đã nộp	05	(81.178.484.846)	(89.788.193.379)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	362.171.692.236	1.633.966.581.919
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(794.670.993.484)	(729.634.368.979)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(100.916.255.207)	(5.217.720.890)
II/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(6.100.539.169)	(10.854.727.853)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	2.996.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(314.310.000.000)	(171.150.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của các 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 góp vốn vào đơn vị khác	26	79.000.000.000	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	(101.717.625.029)	(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 kỳ	50	537.939.596.109	(168.673.693.193)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	26.415.936.779	195.089.629.972
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	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 30 tháng 1 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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.

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.

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
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%	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	59,52%	59,52%	Kinh doanh 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%	Kinh doanh nông sản
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (sở hữu thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2)	54,95%	70%	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 - Bắc Giang	33%	33%	Quản lý Dự án BOT cao tốc Hà Nội - Bắc Giang
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	46,77%	46,77%	Kinh doanh in văn hóa phẩm
Công ty TNHH BT Hà Đông	52,49%	50%	Quản lý Dự án BT Hà Đông
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	43,90%	43,90%	Kinh doanh 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 giữa niên độ

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Quý IV năm 2018.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động Quý IV năm 2019.

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 giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản 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 trên sáu tháng, 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 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 kỳ 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 giữa niên độ 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 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.

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
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10

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 riêng giữa niên độ.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phẩm mềm máy tính. Công ty trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 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.

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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán giữa niên độ 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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán giữa niên độ; 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 bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

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

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 kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) 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 giữa niên độ 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 kỳ 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 giữa niên độ 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 thuần.

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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	9.516.948.112	18.756.176.966
Tiền gửi ngân hàng	61.885.135.364	7.659.759.813
Các khoản tương đương tiền (i)	492.953.449.412	-
Cộng	564.355.532.888	26.415.936.779

(i) Thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng lãi suất từ 4,7 đến 4,8%/năm.

5. 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:

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con	1.405.746.250.000	-	1.273.926.250.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	428.000.000.000	-	428.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	102.845.000.000	-	102.845.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	163.031.250.000	-	163.031.250.000	-
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	35.800.000.000	-	29.550.000.000	-
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty CP Văn Phú Homes	570.000.000	-	500.000.000	-
Công ty TNHH Văn Phú Resort Lộc Bình	550.000.000.000	-	460.000.000.000	-
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh (i)	35.500.000.000	-		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	528.633.189.272	-	504.239.554.272	-
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	-	163.786.400.000	-
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	-	33.777.503.175	-
Công ty CP kinh doanh địa ốc Văn Phú	2.160.000.000	-	2.160.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	-	278.006.400.000	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	50.902.886.097	-	26.509.251.097	-
Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	89.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence (ii)	-	-	79.000.000.000	-
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh (i)	-	-	10.500.000.000	-
Cộng	1.934.379.439.272	-	1.867.665.804.272	-

- (i) Trong kỳ, 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 kỳ, 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 kỳ kế toán 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 kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ 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 bị lỗ	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 bị lỗ	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 có lãi
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	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 bị lỗ
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	Hoạt động kinh doanh chưa có lãi	Hoạt động kinh doanh chưa có lãi

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG
6.1 PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú Land	2.236.892.000	12.540.909.837
Phải thu của khách hàng mua nhà tại các dự án	785.949.480.977	24.230.535.000
Công ty BDSC	-	335.000.000.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	28.687.846.325	25.763.718.852
Cộng	816.874.219.302	397.535.163.689

6.2 PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN LÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Công ty cổ phần Văn Phú Homes	1 522 943 237	969.679.233
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 cổ phần đầu tư Văn Phú Land	2.236.892.000	12.540.909.837
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	102.186.000	-
Công ty cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	98.714.000	-
Công ty TNHH Nông được Trường Minh	431.650.742	-
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	2.229.842.322	-
Cộng	7.004.509.301	13.510.589.070

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN
7.1 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Công ty TNHH Văn Phú CGM	29.631.243.018	-
Công ty TNHH kiến trúc và chuyển giao công nghệ XD	7.457.171.425	-
Công ty cổ phần Landco	5.620.407.071	-
Công ty CP đầu tư AMICO	1.441.141.646	7.535.677.050
Công ty CP Phú Thành	2.314.729.500	-
Công ty CP đầu tư xây dựng Hòa Lâm	1.004.915.400	24.708.568.000
Công ty TNHH đầu tư dịch vụ Hưng Phát	2.319.635.324	-
Công ty CP XD dân dụng và công nghiệp Việt Nam	2.601.399.000	-
Công ty TNHH kỹ thuật Mesco	-	13.422.144.050
Công ty CP Kính Cội	-	11.691.919.800
Công ty CP ĐTPT công nghệ và xây dựng Hợp Phong	-	5.349.169.500
Công ty TNHH KD Việt Nam	-	3.598.736.400
Các khoản trả trước cho người bán khác	54.081.844.272	23.839.881.669
Cộng	63.763.665.142	90.146.096.469

7.2 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN LÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc IDEA	375.986.000	84.186.000
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	29.631.243.018	-
Cộng	30.007.229.018	84.186.000

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Công ty CP khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (i)	19.500.000.000	22.000.000.000
Công ty CP ĐT phát triển đô thị An Thịnh (ii)	110.000.000.000	110.000.000.000
Công ty TNHH MTV Văn Phú - Giảng Võ (iii)	65.460.000.000	1.150.000.000
Cộng	194.960.000.000	133.150.000.000

- (i) Khoản cho Công ty Cổ Phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ vay với thời hạn cho vay dưới 12 tháng, lãi suất 12%/năm.
- (ii) 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.
- (iii) Các khoản cho Công ty TNHH MTV đầu tư Văn Phú - Giảng Võ vay theo Hợp đồng số 01/2018/HĐVV/VPI-VPG ngày 05/11/2018, thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất 9,75%/năm và Hợp đồng số 03/2019/HĐVV/VPI-VPG ngày 27/06/2019 thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất 9,75%/năm.

9. PHẢI THU KHÁC

9.1 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Ký quỹ, ký cược	-	134.805.500.000
Tiền tạm ứng cho CBNV	2.216.424.825	2.880.582.154
Phải thu Công ty TNHH MTV ĐT Văn Phú Giảng Võ	142.406.018.288	140.012.721.849
<i>Tiền đầu tư thực hiện dự án</i>	<i>140.000.000.000</i>	<i>140.000.000.000</i>
<i>Tiền lãi vay dự thu theo các hợp đồng cho vay</i>	<i>2.406.018.288</i>	<i>12.721.849</i>
Công ty CP ĐT và Phát triển TM Văn Phú	-	175.000.000
Phải thu khác	24.617.082.529	16.053.729.818
Cộng	169.239.525.642	293.927.533.821

9.2 PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị VND	Giá trị VND
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
Tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện các dự án đầu tư	10.509.398.900	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	35.580.385.000	35.580.385.000
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	63.308.420.000	36.600.000.000
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	-	6.000.000.000
Công ty CP đầu tư phát triển đô thị An Vân Dương	4.710.745.882	-
Công ty CP bất động sản Bưu Chính Viễn Thông Việt Nam	1.723.111.000	1.723.111.000
Cộng	147.832.060.782	111.903.496.000

9.3 PHẢI THU KHÁC CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị VND	Giá trị VND
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	142.406.018.288	140.012.721.849
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	35.580.385.000	35.580.385.000
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	63.308.420.000	36.600.000.000
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	-	6.000.000.000
Cộng	246.005.569.170	218.193.106.849

10. NỢ XẤU

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Xây lắp 665 - Bộ Quốc phòng	252.468.507	252.468.507	252.468.507	252.468.507
Công ty CP ĐT XD và TM Thành Nhân	14.337.950	14.337.950	14.337.950	14.337.950
Công ty Hùng Anh	340.697.800	340.697.800	340.697.800	340.697.800
Công ty cổ phần KD dịch vụ cao cấp dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	10.607.504.257	10.607.504.257	10.607.504.257	10.607.504.257

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	824.571.902.841	-	1.535.771.702.625	-
Hàng hoá	-	-	89.311.216	-
Cộng	824.571.902.841	-	1.535.861.013.841	-

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

	31/12/2019	01/01/2019
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Dự án Thảo Điền - TP. HCM	-	165.429.856.602
Dự án The Terra- An Hưng (i)	720.056.388.830	729.658.254.632
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (ii)	46.185.667.168	157.143.508.927
Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc cho thuê tại chung cư Luxury Tower (iii)	28.159.435.235	466.323.229.473
Dự án khác	30.170.411.608	17.216.852.991
Cộng	824.571.902.841	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) Đây là chi phí xây dựng phần thô Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây. Dự án đang chờ được nghiệm thu và phê duyệt quyết toán.
- (iii) 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 Nguyễn Như Kon Tum, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

12.1 NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí bán hàng dự án The Terra An Hưng	1.664.123.977	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	736.589.820	-
Các khoản khác	1.616.241.009	-
Cộng	4.016.954.806	-

12.2 DÀI HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí sửa chữa văn phòng 104TT	27.825.603.835	-
Chi phí bán hàng dự án The Terra An Hưng	52.620.619.239	-
Chi phí trả trước dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	400.654.092.941	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng tại 104TT	1.740.629.067	954.242.075
Các khoản khác	797.373.279	683.804.176
Cộng	483.638.318.361	1.638.046.251

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2019	-	11.209.444.663	1.274.381.203	12.483.825.866
Mua trong kỳ		3.699.589.090	1.732.526.000	5.432.115.090
Đầu tư XDCB hoàn thành	349.125.744.459		8.547.341.412	357.673.085.871
Thanh lý, nhượng bán		1.311.287.273	-	1.311.287.273
Số dư tại 31/12/2019	349.125.744.459	13.597.746.480	11.554.248.615	16.604.653.683
GIÁ TRỊ HAO MÒN				
Số dư tại 01/01/2019	-	4.651.694.027	923.037.617	5.574.731.644
Khấu hao trong kỳ	634.774.081	1.990.780.980	555.865.536	3.181.420.597
Thanh lý, nhượng bán		254.972.522	-	254.972.522
Số dư tại 31/12/2019	634.774.081	6.387.502.485	1.478.903.153	8.501.179.719
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại 01/01/2019	-	6.557.750.636	351.343.586	6.909.094.222
Số dư tại 31/12/2019	348.490.970.378	7.210.243.995	10.075.345.462	365.776.559.835

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2019	-	-
Mua trong năm	192.700.000	192.700.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	6.782.883.602	
Số dư tại 31/12/2019	6.975.583.602	192.700.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
Số dư tại 01/01/2019	-	-
Khấu hao trong năm	94.666.849	94.666.849
Số dư tại 31/12/2019	94.666.849	94.666.849
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại 01/01/2019	-	-
Số dư tại 31/12/2019	6.880.916.753	6.880.916.753

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá gốc	Giá gốc
	VND	VND
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	23.447.481.803	5.988.549.808
Dự án khác	27.573.577.416	6.401.523.415
Cộng	51.021.059.219	12.390.073.223

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

16.1 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Công ty TNHH TM và xây dựng Hà Quỳnh	40.030.097.600	-
Công ty CP đầu tư xây dựng Hoà Lâm	33.708.424.709	-
Công ty CP đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 41	193.043.322	300.000.000.000
Công ty CP Kinh doanh địa ốc Văn Phú	-	-
Công ty TNHH TV KT và xây lắp công trình	5.339.358.915	4.065.264.000
Công ty CP Hà Ân	6.894.582.862	-
Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Và Phát Triển Kiến Trúc I.D.E.A	-	7.332.039.200
Công ty CP Kinh Cộng	5.468.700.089	-
Phải trả cho các đối tượng khác	97.791.617.872	37.977.549.804
Cộng	189.425.825.369	349.374.853.004

16.2 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN LÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Công ty CP Văn Phú Homes	3.385.237.756	1.114.579.806
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc IDEA	-	7.332.039.200
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	5.466.253.749	-
Cộng	8.851.491.505	8.446.619.006

17. 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	296.387.000	-	-	-	296.387.000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	48.894.660.542	81.178.484.846	60.091.665.510	-	69.981.479.878
Thuế thu nhập cá nhân	-	948.403.675	15.469.651.326	16.068.732.442	-	349.322.559
Các loại thuế khác	8.225.849		1.287.173.462	1.287.173.462	8.225.849	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Cộng	304.612.849	49.843.064.217	97.938.309.634	77.450.571.414	304.612.849	70.330.802.437

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật DA Văn Phú	100.150.838.272	102.955.961.103
Hạng mục Nhà thấp tầng The Terra An Hưng	198.381.561.261	-
Chi phí lãi vay trái phiếu	33.776.724.838	-
Chi phí trích trước khác	106.219.088.075	12.216.986.355
Cộng	438.528.212.446	115.172.947.458

19. PHẢI TRẢ KHÁC

19.1 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	<i>Giá trị</i>	<i>Giá trị</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Công ty CP Đầu tư Văn Phú-Land	19.538.000.000	19.538.000.000
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà DA Văn Phú	2.550.000.000	4.965.000.000
Công ty CP đầu tư BĐS SIC	-	191.250.000.000
Công ty TNHH Hưng Phú Residence	-	540.000.000.000
Phải trả khác	29.053.866.659	7.002.437.309
Cộng	51.141.866.659	762.755.437.309

19.2 PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	<i>Giá trị</i>	<i>Giá trị</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Nhận góp vốn thực hiện dự án ĐTXD từ Phạm Văn Đồng đến Gò Dưa	99.214.022.300	70.110.000.000
Nhận góp vốn Dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang	10.000.000.000	10.000.000.000
Phải trả dài hạn khác	1.297.290.000	1.297.290.000
Cộng	110.511.312.300	81.407.290.000

19.3 PHẢI TRẢ KHÁC CHO CÁC BÊN LIÊN QUAN

	31/12/2019	01/01/2019
	<i>Giá trị</i>	<i>Giá trị</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Công ty CP tập đoàn Phú Mỹ - DA BT 70	1.297.290.000	1.297.290.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	19.538.000.000	19.538.000.000
Công ty cổ phần ĐPTT Thương mại Văn Phú	1.461.684.636	1.461.684.636
Cộng	22.296.974.636	22.296.974.636

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2019	Trong kỳ		01/01/2019
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (i)	454.565.085.811	554.565.085.811	661.019.686.007	561.019.686.007
Ngân hàng BIDV Đại La (ii)	10.210.485.862	10.210.485.862	-	-
Vay của đối tượng khác (iii)	183.500.000.000	374.100.000.000	198.000.000.000	7.400.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Vietcombank - Mệnh giá gốc Trái phiếu	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Chứng khoán Vietinbank - Mệnh giá gốc Trái phiếu	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-
Chi phí phát hành trái hành trái phiếu	(1.618.971.537)	(4.104.566.422)	(2.485.594.885)	-
Cộng	1.046.656.600.136	1.334.771.005.251	856.534.091.122	568.419.686.007

- (i) Thẻ hiện khoản vay theo hợp đồng 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 cho khoản vay gồm 04 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, sàn thương mại tòa nhà Home City và 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.
- (ii) Thẻ 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. Hợp đồng được cầm cố bởi 2.100.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest thuộc sở hữu của bên thứ ba.
- (iii) Thẻ hiện khoản vay từ cá nhân. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2019	Trong kỳ		01/01/2019
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng Vietcombank Tây Hà Nội (i)	216.717.589.179	216.717.589.179	-	-
Công ty TNHH Chứng khoán Vietcombank- Mệnh giá gốc Trái phiếu (ii)	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Vietinbank-Mệnh giá gốc Trái phiếu (iii)			200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng VP Bank - Mệnh giá gốc trái phiếu (iv)	500.000.000.000	800.000.000.000	300.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái hành trái phiếu	(2.327.045.701)	(3.680.000.000)	(5.457.520.721)	(4.104.566.422)
Cộng	914.390.543.478	1.213.037.589.179	694.542.479.279	395.895.433.578

- (i) Thể hiện khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, hạn mức cho vay 494.862.000.000 VND, thời hạn vay tối đa 156 tháng. Khoản vay được ân hạn 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 BT1-02, 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 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,iii,iv) Thể hiện trái phiếu thường phát hành cho Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Tổng Công ty cổ phần bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và các cá nhân khác 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 đó, Trái phiếu đến hạn trả trong vòng 12 tháng đã được trình bày tại Vay và Nợ thuê tài chính ngắn hạn. Trong kỳ, công ty đã mua lại trước hạn trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với số lượng 3.000 trái phiếu, tổng giá trị mệnh giá trái phiếu là 300.000.000.000 đồng.

Trái phiếu được bảo đảm bởi 30.000.000 cổ phiếu VPI; quyền sử dụng đất, quyền tài sản phát sinh, 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 một số tài sản khác.

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	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại 01/01/2019	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	597.016.811.317	2.219.783.600.926
Lãi trong kỳ	-	-	-	240.613.641.335	240.613.641.335
Chia cổ tức	-	-	-	(256.000.000.000)	(256.000.000.000)
Trích lập quỹ				(22.980.000.000)	(22.980.000.000)
Số dư tại 31/12/2019	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	558.650.452.652	2.181.417.242.261

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.

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	160.000.000	160.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

23. DOANH THU

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.384.538.100	1.305.296.620
Doanh thu kinh doanh bán hàng hóa, bất động sản	837.798.308.370	13.229.602.306
Cộng	853.182.846.470	14.534.898.926

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	21.695.538.129	715.706.091
Giá vốn hàng hóa đã bán, kinh doanh bất động sản	488.224.985.589	(334.939.480.050)
Cộng	509.920.523.718	(334.223.773.959)

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.601.010.484	4.298.219.311
Lãi bán các khoản đầu tư	-	243.250.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	175.000.000
Cộng	11.601.010.484	247.723.219.311

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Lãi tiền vay	68.342.188.969	14.667.795.412
Chi phí tài chính khác	-	70.000.000
Cộng	68.342.188.969	14.737.795.412

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí nhân viên quản lý	6.397.646.324	5.682.673.819
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.561.426.516	535.895.786
Chi phí khấu hao TSCĐ	713.453.731	476.372.039
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.954.409.659	2.773.002.711
Chi phí bằng tiền khác	3.152.538.802	20.006.366.865
Cộng	15.779.475.032	29.474.311.220

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	260.819.582.384	306.253.691.485
Hoạt động kinh doanh bất động sản	253.367.476.943	300.538.264.625
Hoạt động kinh doanh khác	7.452.105.441	5.715.426.860
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	153.765.380	13.819.233.093
Hoạt động kinh doanh bất động sản	(597.811.997)	13.819.233.093
Các khoản điều chỉnh tăng	165.434.338	22.403.131.544
Các khoản điều chỉnh giảm	763.246.335	8.583.898.451
Hoạt động kinh doanh khác	751.577.377	-
Các khoản điều chỉnh tăng	761.487.987	-
Các khoản điều chỉnh giảm	9.910.610	-
Thu nhập tính thuế TNDN	260.973.347.764	320.072.924.578
Hoạt động kinh doanh bất động sản	253.160.259.986	314.357.497.718
Hoạt động kinh doanh khác	5.771.456.857	5.715.426.860
Thuế suất thuế TNDN		
Hoạt động kinh doanh bất động sản	20%	20%
Hoạt động kinh doanh khác	20%	20%
Thuế TNDN	51.786.343.369	63.633.207.090
Hoạt động kinh doanh bất động sản	50.632.051.997	62.871.499.544
Hoạt động kinh doanh khác	1.154.291.371	761.707.546
Chi phí thuế TNDN tính trên TNCT năm hiện hành	51.786.343.369	63.633.207.090

29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Công ty TNHH MTV đầu tư Văn Phú Giảng Võ	
Phải thu lãi vay HĐ vay vốn	1.572.538.767
Thu tiền cho thuê văn phòng	461.593.248
Cho thuê văn phòng	156.359.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	
Cho thuê văn phòng	206.573.000
Thu tiền cho thuê văn phòng	529.349.034
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	
Cho thuê văn phòng	268.859.000
Thu tiền cho thuê văn phòng	790.931.313
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	
Cho thuê văn phòng	307.352.000
Thanh toán HĐ thi công xây lắp	141.948.521.483
Chi phí HĐ thi công xây lắp	155.435.023.718
Công ty cổ phần Văn Phú Bắc ái	
Thu tiền chi hộ liên quan tới dự án	806.501.300
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	
Cho thuê văn phòng	119.386.000
Công ty cổ phần Văn Phú Homes	
Góp vốn điều lệ	70.000.000
Thanh toán HĐ dịch vụ tư vấn đầu tư	2.183.695.074
Chi phí HĐ dịch vụ tư vấn đầu tư	3.371.050.393
Cho thuê văn phòng	152.088.000
Công ty CP kinh doanh địa ốc Văn Phú	
Cho thuê văn phòng	151.047.000
Thu tiền chi phí thuê VP	220.673.691
Thanh toán HĐ dịch vụ phân phối sp	18.383.395.661
Chi phí HĐ dịch vụ phân phối sp	15.417.543.853

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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Hội đồng quản trị và 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 mà chưa được trình bày.



Trần Mỹ Yên
Người lập biểu



Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 1 năm 2020