

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

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



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest tiền thân là 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 17 ngày 31/07/2017, mã số doanh nghiệp 0102702590.

Vốn điều lệ: 1.600.000.000.000 VND.

Số lượng cổ phiếu: 160.000.000 cổ phiếu.

Mệnh giá: 10.000 VND.

Mã chứng khoán: VPI

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

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

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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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

Hội đồng quản trị

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

Ban kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đại diện pháp luật

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

Kiểm toán viên

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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 riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2019

Số: 049/2018/BCKT-PB.00048

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 27 tháng 02 năm 2019, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Phạm Tuấn Vũ

Phó Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

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

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2019

A blue ink signature of the auditor, Lê Viết Cường.

Lê Viết Cường

Kiểm toán viên

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2018	01/01/2018
A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.567.930.119.007	1.765.943.996.905
I/ Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	26.415.936.779	195.089.629.972
1. Tiền	111		26.415.936.779	125.089.629.972
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	70.000.000.000
II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	130		904.151.289.722	614.462.515.342
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	397.535.163.689	240.642.055.914
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	90.146.096.469	20.744.335.782
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	133.150.000.000	4.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	293.927.533.821	349.328.592.153
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(10.607.504.257)	(252.468.507)
IV/ Hàng tồn kho	140	5.7	1.535.861.013.841	915.509.694.066
1. Hàng tồn kho	141		1.535.861.013.841	915.509.694.066
V/ Tài sản ngắn hạn khác	150		101.501.878.665	40.882.157.525
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		101.197.265.816	40.882.157.525
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.16	304.612.849	-
B/ TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.000.506.513.968	1.314.914.981.048
I/ Các khoản phải thu dài hạn	210		111.903.496.000	103.366.385.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	111.903.496.000	103.366.385.000
II/ Tài sản cố định	220		6.909.094.222	6.949.539.591
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	6.909.094.222	6.949.539.591
- Nguyên giá	222		12.483.825.866	11.220.180.411
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.574.731.644)	(4.270.640.820)
III/ Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV/ Tài sản dở dang dài hạn	240		12.390.073.223	45.302.288.093
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.8	-	45.302.288.093
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	12.390.073.223	-
V/ Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	1.867.665.804.272	1.157.578.303.175
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.273.926.250.000	666.943.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		504.239.554.272	486.070.303.175
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		89.500.000.000	4.565.000.000
VI/ Tài sản dài hạn khác	260		1.638.046.251	1.718.465.189
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	1.638.046.251	1.718.465.189
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.568.436.632.975	3.080.858.977.953

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2018	01/01/2018
C/ NỢ PHẢI TRẢ	300		2.348.653.032.049	1.231.602.994.493
I/ Nợ ngắn hạn	310		1.871.350.308.471	1.211.855.704.493
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	349.374.853.004	84.396.269.738
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	1.455.011.267
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	70.330.802.437	67.391.864.138
4. Phải trả người lao động	314		5.296.582.256	3.929.590.657
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	115.172.947.458	491.854.479.085
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	762.755.437.309	262.505.488.167
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	568.419.686.007	300.526.593.110
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		-	(203.591.669)
II/ Nợ dài hạn	330		477.302.723.578	19.747.290.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.15	81.407.290.000	19.747.290.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	395.895.433.578	-
D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.219.783.600.926	1.849.255.983.460
I/ Vốn chủ sở hữu	410	5.18	2.219.783.600.926	1.849.255.983.460
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
2. 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		597.016.811.317	226.489.193.851
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		226.489.193.851	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		370.527.617.466	226.489.193.851
II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.568.436.632.975	3.080.858.977.953



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2019

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	59.020.871.924	840.497.100.567
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	24.266.876.674	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		34.753.995.250	840.497.100.567
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	(310.692.959.667)	386.900.848.485
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		345.446.954.917	453.596.252.082
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	249.616.369.032	81.043.394.835
7. Chi phí tài chính	22	6.5	31.136.651.624	25.061.215.038
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		30.264.483.559	25.061.215.038
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	75.251.702.610	42.753.800.206
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		488.674.969.715	466.824.631.673
11. Thu nhập khác	31	6.7	138.315.446	79.477.807.431
12. Chi phí khác	32	6.8	19.669.683.414	29.662.641.140
13. Lợi nhuận khác	40		(19.531.367.968)	49.815.166.291
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		469.143.601.747	516.639.797.964
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	98.615.984.281	103.787.866.514
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		370.527.617.466	412.851.931.450

(*) Chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất, không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng.



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2019

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
 Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 (Theo phương pháp trực tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Chi tiêu	Mã số	Năm 2018	Đơn vị tính: VND Năm 2017
I/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	165.662.521.479	655.868.519.378
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá, dịch vụ	02	(920.134.998.221)	(307.583.633.018)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(36.489.198.239)	(20.416.705.357)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(28.800.065.470)	(25.061.215.038)
5. Thuế TNDN đã nộp	05	(89.788.193.379)	(72.659.007.801)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	1.633.966.581.919	346.374.525.486
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(729.634.368.979)	(591.220.401.768)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(5.217.720.890)	(14.697.918.118)
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	(10.854.727.853)	(1.587.760.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.996.000.000	90.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(171.150.000.000)	(1.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của các đơn vị khác	24	42.000.000.000	1.825.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(744.923.772.286)	(510.691.100.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	53.801.535.000	164.070.820.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	886.466.361	2.441.285.335
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(827.244.498.778)	(344.851.754.665)
III/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	975.742.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.357.108.093.135	929.756.016.357
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(693.319.566.660)	(1.201.610.034.451)
4. Tiền trả nợ thuê tài chính	35	-	(244.172.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	663.788.526.475	459.715.981.906
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(168.673.693.193)	100.166.309.123
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	195.089.629.972	94.923.320.849
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	26.415.936.779	195.089.629.972



Tô Như Toàn
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2019

Đỗ Thị Thanh Phương
 Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến
 Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest tiền thân là 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 17 ngày 31/07/2017, mã số doanh nghiệp 0102702590.

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

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

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là 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 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1.5 Cấu trúc Công ty**Công ty con**

Tên công ty	Mã doanh nghiệp	Vốn điều lệ (VND)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
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 (tên cũ Công ty CP Đầu tư 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 TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	2802526898	91.750.000.000	Thôn 3, xã Quảng Hùng, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Văn phú - Homes	0108274278	6.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	3301637479	460.000.000.000	Lô E1, khu nhà ở An Đông, Tp. Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP 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 CP Union Success Việt Nam là công ty con do Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 nắm giữ 70% vốn điều lệ.

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

Ngày 12/09/2018, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 1209/NQ-HĐQT về việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú - Phạm Hùng, vốn góp của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest là 494.000.000.000 VND chiếm 65% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú - Phạm Hùng. Ngày 25/09/2018, Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú - Phạm Hùng đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108444258. Đến thời điểm ngày 31/12/2018, Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest chưa góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú - Phạm Hùng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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 CPĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	2300846090	496.322.400.000	Số 14, Lô B1 KĐT 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 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 CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	0108097357	6.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
Công ty TNHH BT Hà Đông	0108308167	350.000.000.000	Số 12 Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng

1.6 Nhân viên

Số lao động thực tế tại ngày 31/12/2018 là 160 người, tại ngày 01/01/2018 là 142 người.

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 riêng 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 Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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 ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết 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 công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

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

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

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

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

4.4 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

4.5 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Phương pháp tính giá hàng tồn kho:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Chi phí trả trước khác

Các chi phí khác 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 khế 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

4.13 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.14 Doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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 tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được, không ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính.

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

4.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập hiện hành

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

4.16 Các bên liên quan

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

	31/12/2018	01/01/2018
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tiền mặt	18.756.176.966	21.471.174.287
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.659.759.813	103.618.455.685
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long	542.030.894	48.920.703.959
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	5.878.472.064	53.366.017.123
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Tây	1.239.256.855	1.331.734.603
Các khoản tương đương tiền	-	70.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	-	70.000.000.000
- Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	-	50.000.000.000
- Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	-	20.000.000.000
Cộng	26.415.936.779	195.089.629.972

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

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị <i>VND</i>	Dự phòng <i>VND</i>	Giá trị <i>VND</i>	Dự phòng <i>VND</i>
Các bên liên quan	349.317.090.370	-	3.194.418.832	-
Công ty CP Văn Phú Homes	969.679.233	-	-	-
Công ty CP Văn Phú - Bắc Ái	806.501.300	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	-	-	62.471.995	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Land	12.540.909.837	-	3.131.946.837	-
Công ty CP BDSC (i)	335.000.000.000	-	-	-
Các bên khác	48.218.073.319	(10.607.504.257)	240.642.055.914	(252.468.507)
Nguyễn Trung Thành	-	-	104.474.644.500	-
Phải thu các khách hàng mua nhà thấp tầng V5+V6 - Dự án Văn Phú	24.230.535.000	-	73.693.730.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	23.987.538.319	(10.607.504.257)	62.473.681.414	(252.468.507)
Cộng	397.535.163.689	(10.607.504.257)	240.642.055.914	(252.468.507)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan	84.186.000	-	1.884.186.000	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	-	-	1.800.000.000	-
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	84.186.000	-	84.186.000	-
Các bên khác	90.061.910.469	-	18.860.149.782	-
Công ty CP Xây dựng Vạn	-	-	2.360.017.715	-
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Tổng hợp Hà nội	-	-	2.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hoà Lâm	24.708.568.000	-	-	-
Công ty TNHH kỹ thuật Mesco	13.422.144.050	-	-	-
Công ty CP Kinh Cộg	11.691.919.800	-	-	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	40.239.278.619	-	14.500.132.067	-
Cộng	90.146.096.469	-	20.744.335.782	-

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan	1.150.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ (i)	1.150.000.000	-	-	-
Các bên khác	132.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	-	-	3.000.000.000	-
Trịnh Thị Vinh	-	-	1.000.000.000	-
Công ty CP Phát triển đô thị An Thịnh (ii)	110.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (iii)	22.000.000.000	-	-	-
Cộng	133.150.000.000	-	4.000.000.000	-

(i) Khoản cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ vay theo Hợp đồng số 01/2018/HĐVV/VPI-VPGV ngày 05/11/2018, thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất 9,75%/năm.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan	140.175.000.000	-	287.318.262.376	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	140.012.721.849	-	284.592.697.812	-
Tiền đầu tư thực hiện dự án (i)	140.000.000.000	-	284.592.697.812	-
Tiền lãi vay dự thu theo Hợp đồng số 01/2018/HĐVV/VPI-VPGV	12.721.849	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House	-	-	2.719.564.564	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Land	-	-	6.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	175.000.000	-	-	-
Các bên khác	153.739.811.972	-	62.010.329.777	-
Ký quỹ, ký cược (ii)	134.805.500.000	-	24.505.000.000	-
Tiền tạm ứng cho CBNV	2.880.582.154	-	32.516.260.667	-
Tiền lãi vay dự thu	6.643.945.205	-	-	-
Phải thu khác	9.409.784.613	-	4.989.069.110	-
Cộng	293.927.533.821	-	349.328.592.153	-

(i) Khoản đầu tư cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ chủ yếu để thực hiện Dự án Grandeur Palace - Giảng Võ, là dự án khu hỗn hợp và nhà ở được đầu tư theo hình thức BT - hợp đồng xây dựng và chuyển giao giữa Bộ Y tế và Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan	78.180.385.000	-	65.580.385.000	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 - Góp vốn hợp tác đầu tư (i)	35.580.385.000	-	35.580.385.000	-
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái - Góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	36.600.000.000	-	24.000.000.000	-
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh - Góp vốn hợp tác đầu tư (iii)	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Các bên khác	33.723.111.000	-	37.786.000.000	-
Công ty CP Bất động sản Song Lộc - Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	-	5.786.000.000	-
Công ty CP Nhật Quân Anh - Đặt cọc đầu tư xây dựng DA xây dựng lại khu tập thể 3A (iv)	32.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Bất động sản Bưu chính viễn thông Việt Nam	1.723.111.000	-	-	-
Cộng	111.903.496.000	-	103.366.385.000	-

(i) Thỏa thuận Liên danh số 06A/2016/TTLĐ ngày 18/08/2016 về việc hợp tác đầu tư thực hiện Dự án tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex tại phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội giữa Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 và Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty TNHH An Quý Hưng:

- Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 là thành viên đại diện liên danh.
- Tỷ lệ góp vốn để thực hiện Dự án của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest là 62%.
- Tổng mức đầu tư dự kiến của Dự án: 3.448.313.900.000 đồng.
- Tổng chi phí thực hiện giai đoạn 1 của Dự án là 132.704.000.000 đồng, số vốn Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest phải góp tương ứng là 82.276.480.000 đồng.

(ii) Khoản chuyển tiền cho Công ty CP Văn Phú Bắc Ái theo thỏa thuận để mở tài khoản chuyên thu thanh toán chi phí đền bù giải phóng mặt bằng 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 (Thỏa thuận liên danh số 02/2015/LD ngày 09/02/2015 giữa Công ty CP Đầu tư Văn Phú Invest, Công ty CP Văn Phú Bắc Ái và Công ty CP Đầu tư HNS Việt Nam).

(iii) Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng Dự án nghiên cứu, sưu tầm, bảo tồn và phát triển nguồn gen thực vật quý hiếm phục vụ công tác chọn, tạo và nhân giống cây trồng chất lượng cao tại xã Đan Phượng, thành phố Hà Nội ký với Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh ngày 09/06/2017. Tổng mức đầu tư dự kiến của Dự án là 50.000.000.000 VND, trong đó tổng vốn góp của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest là 10.000.000.000 VND tương đương 20% tổng mức đầu tư Dự án. Các bên được quyền phân chia lợi nhuận có được từ kết quả hoạt động, quản lý, vận hành, khai thác Dự án tương ứng tỷ lệ vốn góp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

(iv) Hợp đồng đặt cọc số 11/HĐ/VPI-NQA ngày 11/04/2016: Khoản đặt cọc nhằm mục đích hợp tác đầu tư cùng thực hiện Dự án xây dựng lại khu tập thể số 3A Quang Trung, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội do Công ty CP Nhật Quân Anh là chủ đầu tư khi có đủ điều kiện. Sau khi hoàn tất các thủ tục pháp lý, thủ tục hành chính có liên quan để được quyền huy động vốn thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật, các bên sẽ tiến hành ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện Dự án.

5.6 Nợ xấu

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

Tình hình biến động dự phòng phải thu khó đòi:

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

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	538.342.500	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.535.771.702.625	-	914.882.040.350	-
Hàng hoá	89.311.216	-	89.311.216	-
Cộng	1.535.861.013.841	-	915.509.694.066	-

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay ngân hàng tại thời điểm ngày 31/12/2018 là 729.658.254.632 VND, tại ngày 01/01/2018 là 864.203.841.294 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Chi tiết Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

	31/12/2018	01/01/2018
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Dự án Thảo Điền - TP. HCM (i)	165.429.856.602	163.254.170.163
Dự án KĐT An Hưng (ii)	729.658.254.632	700.949.671.131
Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc để cho thuê (iii)	466.323.229.473	-
Dự án Hồ Tây - Đặng Thai Mai (iv)	157.143.508.927	-
Các dự án khác	17.216.852.991	50.678.199.056
Cộng	<u>1.535.771.702.625</u>	<u>914.882.040.350</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2018	10.375.342.844	844.837.567	11.220.180.411
Mua trong kỳ	2.366.865.455	429.543.636	2.796.409.091
Thanh lý, nhượng bán	(1.532.763.636)	-	(1.532.763.636)
Số dư tại 31/12/2018	11.209.444.663	1.274.381.203	12.483.825.866
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Số dư tại 01/01/2018	3.512.692.141	757.948.679	4.270.640.820
Khấu hao trong năm	1.744.119.745	165.088.938	1.909.208.683
Thanh lý, nhượng bán	(605.117.859)	-	(605.117.859)
Số dư tại 31/12/2018	4.651.694.027	923.037.617	5.574.731.644
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại 01/01/2018	6.862.650.703	86.888.888	6.949.539.591
Số dư tại 31/12/2018	6.557.750.636	351.343.586	6.909.094.222

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

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

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Xây dựng cơ bản	12.390.073.223	-
Dự án Lộc Bình (tỉnh Thừa Thiên Huế)	5.988.549.808	-
Dự án Hoàn Bô (tỉnh Quảng Ninh)	2.422.171.187	-
Các dự án khác	3.979.352.228	-
Cộng	12.390.073.223	-

5.11 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	954.242.075	768.657.936
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	222.812.739
Chi phí giám sát thông tin truyền thông	184.090.909	-
Các khoản khác	499.713.267	726.994.514
Cộng	1.638.046.251	1.718.465.189

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.12 Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	DP VND	Giá gốc VND	Giá hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	1.273.926.250.000	-	666.943.000.000	-
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 (i)	102.845.000.000	-	42.585.000.000	- (*)
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 (ii)	163.031.250.000	-	94.350.000.000	- (*)
Công ty TNHH Văn Phú CGM (tên cũ Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 3) (iii)	29.550.000.000	-	12.008.000.000	- (*)
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	90.000.000.000	-	90.000.000.000	- (*)
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn (iv)	-	-	-	- (*)
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Homes (v)	500.000.000	-	-	- (*)
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình (vi)	460.000.000.000	-	-	- (*)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	504.239.554.272	-	486.070.303.175	-
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 Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	-	278.006.400.000	- (*)
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh (vii)	-	-	10.500.000.000	- (*)
Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú (viii)	2.160.000.000	-	-	- (*)
Công ty TNHH BT Hà Đông (ix)	26.509.251.097	-	-	- (*)
Đầu tư vào đơn vị khác	89.500.000.000	-	4.565.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	-	-	4.565.000.000	- (*)
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh (vii)	10.500.000.000	-	-	- (*)
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence (x)	79.000.000.000	-	-	- (*)
Cộng	1.867.665.804.272	-	1.157.578.303.175	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

(i) Tăng vốn góp tại Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1:

- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 3007/NQ-HĐQT ngày 30/07/2018: thông qua hình thức tăng vốn là chào bán cổ phần cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ cổ phần hiện có của các cổ đông tại Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1.

Theo đó, ngày 31/07/2018 Công ty đã chuyển tiền góp vốn tương ứng là 35.700.000.000 VND.

- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2612-1/NQ-HĐQT ngày 26/12/2018: nhận chuyển nhượng cổ phần từ cổ đông của Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1 với số lượng tối đa là 2.588.000 cổ phần, giá nhận chuyển nhượng tối đa 15.000 VND/cổ phần.

Ngày 28/12/2018, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cổ đông của Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1: tổng số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng là 2.456.000 cổ phần, đơn giá nhận chuyển nhượng 10.000 VND/cổ phần.

(ii) Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1311/NQ-HĐQT ngày 13/11/2018: nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 với số lượng tối đa là 5.087.000 cổ phần, giá trị nhận chuyển nhượng tối đa 13.500 VND/cổ phần.

Ngày 13/11/2018, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng cổ phần từ bà Nguyễn Đắc Diệu Hương: số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng là 5.087.500 cổ phần, đơn giá nhận chuyển nhượng 13.500 VND/cổ phần.

(iii) Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2410/NQ-HĐQT ngày 24/10/2018: nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cổ đông từ các cổ đông của Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 3 với tổng số lượng 1.754.200 cổ phần, đơn giá nhận chuyển nhượng 10.000 VND/cổ phần. Sau khi nhận chuyển nhượng, Công ty sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 3 (đổi tên thành Công ty TNHH Văn Phú - CGM theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi ngày 30/10/2018).

(iv) Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2201/NQ-HĐQT ngày 22/01/2018 của Công ty: thông qua việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn để tiếp nhận chuyển giao thực hiện việc đầu tư, xây dựng và quản lý, khai thác Dự án đầu tư và xây dựng kinh doanh hạ tầng khu biệt thự Hùng Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa: vốn điều lệ 45.000.000.000 VND, tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest là 100%.

Ngày 25/01/2018, Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn đã được Sở kế hoạch và đầu tư TP. Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2802526898.

Ngày 27/12/2018, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 2612/NQ-HĐQT về việc tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn bằng hình thức Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest góp toàn bộ số vốn điều lệ tăng thêm với số tiền 46.750.000.000 VND.

Ngày 28/12/2018, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 2812/NQ-HĐQT về việc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn với giá trị phần vốn góp chuyển nhượng là 91.750.000.000 VND tương đương 100% vốn điều lệ. Theo đó Công ty đã thực hiện chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần BDSC theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/2018/HĐCN/VPI-BDSC ngày 31/12/2018 với giá chuyển nhượng là 335.000.000.000 VND.

(v) Ngày 03/05/2018, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 0305/NQ-HĐQT về việc góp vốn thành lập Công ty CP Văn Phú Homes (vốn điều lệ là 6.000.000.000 VND tương ứng 600.000 cổ phần): Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest đăng ký mua 420.000 cổ phần tương đương 4.200.000.000 VND, chiếm 70% vốn điều lệ của Công ty CP Văn Phú Homes. Trong năm, Công ty đã chuyển tiền góp vốn vào Công ty CP Văn Phú Homes số tiền 500.000.000 VND.

(vi) Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2111/2018 ngày 21/11/2018: thông qua việc thành lập Công ty TNHH Văn Phú - Resort Lộc Bình do Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest làm chủ sở hữu với vốn điều lệ 460.000.000.000 VND. Ngày 29/11/2018, Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest đã chuyển tiền góp vốn vào Công ty TNHH Văn Phú - Lộc Bình số tiền 460.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

(vii) Trong năm, Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh thực hiện tăng vốn điều lệ từ 30.000.000.000 VND lên 56.000.000.000 VND, theo đó tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest trong Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh thay đổi từ 35% xuống 18,75%.

Ngày 15/01/2019, Hội đồng quản trị đã thông qua việc Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh từ các cổ đông hiện hữu của Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh. Sau khi nhận chuyển nhượng, Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh.

(viii) Ngày 29/11/2017, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 2911/NQ-HĐQT về việc góp vốn thành lập Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú (vốn điều lệ là 6.000.000.000 VND tương ứng 600.000 cổ phần): Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest đăng ký mua 216.000 cổ phần tương đương 2.160.000.000 VND, chiếm 36% vốn điều lệ của Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú. Trong năm, Công ty đã thực hiện góp vốn theo cam kết vào Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú.

(ix) Ngày 29/05/2018, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 2905/NQ-HĐQT về việc góp vốn thành lập Công ty TNHH BT Hà Đông (vốn điều lệ là 350.000.000.000 VND): Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest góp 175.000.000.000 VND, chiếm 50% vốn điều lệ của Công ty TNHH BT Hà Đông. Trong năm, Công ty đã chuyển tiền góp vốn vào Công ty TNHH BT Hà Đông số tiền 26.509.251.097 VND.

(x) Nghị quyết Hội đồng quản trị số 0810/NQ-HĐQT ngày 08/10/2018: thông qua việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence, vốn điều lệ 790.000.000.000 VND, Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest góp 79.000.000.000 VND tương ứng 10% vốn điều lệ.

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

Xem thuyết minh số 1.5.

Giá trị hợp lý

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

Giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết

Xem thuyết minh số 7.1.3.

Thông tin chi tiết các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

	31/12/2018			01/01/2018		
	Số lượng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Số lượng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
	CP	%	%	CP	%	%
Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ		100%	100%		100%	100%
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	10.284.500	67%	67%	4.258.500	51%	51%
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	14.522.500	78,5%	78,5%	9.435.000	51%	51%
Công ty TNHH Văn Phú CGM (tên cũ Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 3)		100%	100%	1.200.800	76%	76%
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	9.000.000	60%	60%	9.000.000	60%	60%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn		0%	0%			
Công ty CP Đầu tư Văn phú - Homes	50.000	59,52%	59,52%			
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình		100%	100%			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

	31/12/2018			01/01/2018		
	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
	CP	%	%	CP	%	%
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
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 CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	965.300	35%	35%	965.300	35%	35%
Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	216.000	43,9%	43,9%			
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh				1.050.000	67,74%	35%
Công ty TNHH BT Hà Đông		49,2%	50%			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	1.050.000	18,75%	18,75%			
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence		10%	10%			

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số cổ khả năng trả nợ	Giá trị	Số cổ khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	8.446.619.006	8.446.619.006	25.356.194.000	25.356.194.000
Công ty CP Văn Phú Homes	-	-	24.726.859.000	24.726.859.000
Công ty CP Văn Phú Homes	1.114.579.806	1.114.579.806	-	-
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	7.332.039.200	7.332.039.200	-	-
Công ty CP Abey Holdings	-	-	629.335.000	629.335.000
Các bên khác				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 41 (i)	340.928.233.998	340.928.233.998	59.040.075.738	59.040.075.738
Phải trả cho các đối tượng khác	300.000.000.000	300.000.000.000	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	40.928.233.998	40.928.233.998	59.040.075.738	59.040.075.738
Cộng	349.374.853.004	349.374.853.004	84.396.269.738	84.396.269.738

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chi phí trích trước dự án Văn Phú	102.955.961.103	491.854.479.085
<i>Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật</i>	<i>102.955.961.103</i>	<i>480.397.812.715</i>
<i>Hạng mục Nhà xây thô thấp tầng</i>	<i>-</i>	<i>3.782.562.652</i>
<i>Hạng mục Nhà cao tầng - CT9</i>	<i>-</i>	<i>3.974.375.925</i>
<i>Hạng mục công trình TT34BC</i>	<i>-</i>	<i>3.699.727.793</i>
Chi phí lãi vay (trái phiếu)	12.146.986.355	-
Chi phí thẩm định giá trị Công ty TNHH MTV Hùng Sơn	70.000.000	-
Cộng	<u>115.172.947.458</u>	<u>491.854.479.085</u>

5.15 Phải trả khác**5.15.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Các bên liên quan</i>	<i>19.729.400.000</i>	<i>19.729.400.000</i>	<i>45.368.000.000</i>	<i>45.368.000.000</i>
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land (i)	19.538.000.000	19.538.000.000	45.368.000.000	45.368.000.000
Tiền thù lao phải trả HĐQT và BKS	191.400.000	191.400.000	-	-
<i>Các bên khác</i>	<i>743.026.037.309</i>	<i>743.026.037.309</i>	<i>217.137.488.167</i>	<i>217.137.488.167</i>
Kinh phí công đoàn	134.788.904	134.788.904	37.479.149	37.479.149
Bảo hiểm xã hội	6.673.237	6.673.237	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence (ii)	540.000.000.000	540.000.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư BĐS SIC - Dự án Thảo Điền (iii)	191.250.000.000	191.250.000.000	191.250.000.000	191.250.000.000
Phải trả khác	11.634.575.168	11.634.575.168	25.850.009.018	25.850.009.018
Cộng	<u>762.755.437.309</u>	<u>762.755.437.309</u>	<u>262.505.488.167</u>	<u>262.505.488.167</u>

(i) Khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Văn Phú - Land theo các Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh:

- Nội dung: Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest thực hiện đầu tư một số các dự án và các hoạt động sản xuất kinh doanh khác, Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land sẽ cùng tham gia vào các giai đoạn công việc và cùng chia sẻ lợi ích, rủi ro phát sinh từ việc hợp tác kinh doanh theo các thỏa thuận của các bên.
- Phân chia kết quả: Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land được phân chia lợi nhuận hoặc được quyền mua sản phẩm các dự án theo tỷ lệ sẽ được quy định cụ thể trong hợp đồng hợp tác kinh doanh chính thức.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

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

5.15.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các bên liên quan	1.297.290.000	1.297.290.000	1.297.290.000	1.297.290.000
Nhận góp vốn Dự án BT70 - Công ty CP Tập đoàn Phú Mỹ	1.297.290.000	1.297.290.000	1.297.290.000	1.297.290.000
Các bên khác	80.110.000.000	80.110.000.000	18.450.000.000	18.450.000.000
Nhận góp vốn dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang (Công ty CP Đầu tư BTD)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Nhận góp vốn thực hiện dự án BT Sài Gòn	70.110.000.000	70.110.000.000	18.450.000.000	18.450.000.000
Cộng	81.407.290.000	81.407.290.000	19.747.290.000	19.747.290.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẤN PHÚ - INVEST
Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND
Thuế giá trị gia tăng	296.387.000	-	296.387.000	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	69.981.479.878	89.788.193.379	98.615.984.281	-	61.153.688.976
Thuế thu nhập cá nhân	-	349.322.559	8.846.782.961	2.957.930.358	-	6.238.175.162
Các loại thuế khác	8.225.849	-	550.619.874	542.394.025	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	737.737.126	737.737.126	-	-
Cộng	304.612.849	70.330.802.437	100.219.720.340	102.854.045.790	-	67.391.864.138

5.17 Vay và nợ thuế tài chính

5.17.1 Vay ngắn hạn

	31/12/2018		Trong năm		01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	561.019.686.007	561.019.686.007	655.912.659.557	312.493.319.632	217.600.346.082	217.600.346.082
(i) Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	2.900.000.000	80.826.247.028	77.926.247.028	77.926.247.028
Vay của đối tượng khác	7.400.000.000	7.400.000.000	62.400.000.000	60.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	568.419.686.007	568.419.686.007	721.212.659.557	453.319.566.660	300.526.593.110	300.526.593.110

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

- Hợp đồng hạn mức tín dụng số 72/2017/CR/IVBTL-VPI ngày 03/07/2017 và các Phụ lục kèm theo: Hạn mức khoản vay 740.000.000.000 VND; Thời hạn hạn mức 12 tháng; Thời hạn các khoản vay thông thường không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất theo từng lần giải ngân;
- Hợp đồng hạn mức tín dụng ngày 29/11/2018: Hạn mức khoản vay 800.000.000 VND; Thời hạn hạn mức đến ngày 29/11/2019; Thời hạn các khoản vay thông thường không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: khoản vay dưới 1 tháng là 6,8%/năm, khoản vay trên 1 tháng đến 03 tháng là 8,0%/năm, khoản vay trên 03 tháng đến 06 tháng là 8,5%/năm, khoản vay trên 6 tháng đến 9 tháng là 8,9%/năm, khoản vay trên 9 tháng đến 12 tháng là 9,2%/năm.
- Mục đích vay: Tài trợ một phần vốn lưu động của bên vay;
- Biện pháp bảo đảm: Thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại khu đất ký hiệu TTDV-01, KĐT An Hưng, quận Hà Đông, TP. Hà Nội; Thế chấp tài sản gắn liền với đất công trình xây dựng đã hình thành là các công trình xây dựng đã hình thành bao gồm: Khu vực dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tầng 5-02, tầng 5-03 (bể bơi), tầng 5-04 (bể bơi), tầng 5-05 tại địa chỉ CT09, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẤN PHÚ - INVEST
Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.17.2 Vay dài hạn

	31/12/2018		Trong năm		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu phát hành (i)	395.895.433.578	395.895.433.578	632.162.000.000	236.266.566.422	-	-
- Mệnh giá	400.000.000.000	400.000.000.000	640.000.000.000	240.000.000.000	-	-
- Chi phí phát hành	(4.104.566.422)	(4.104.566.422)	(7.838.000.000)	(3.733.433.578)	-	-
Cộng	395.895.433.578	395.895.433.578	632.162.000.000	236.266.566.422	-	-

(i) Trái phiếu phát hành tại Công ty:

<1> Trái phiếu thường phát hành cho Công ty TNHH Chứng khoán Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và 40 cá nhân khác để tăng quy mô vốn hoạt động của doanh nghiệp.
Thông tin chi tiết về trái phiếu này như sau:
Thời điểm phát hành: 25/07/2018
Kỳ hạn gốc: 24 tháng
Kỳ hạn còn lại: 18 tháng
Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000 trái phiếu
Mệnh giá: 100.000.000 VND
Lãi suất: 9,5%/năm
Thời hạn thanh toán: trả gốc một lần đáo hạn hoặc vào ngày mua lại trái phiếu trước hạn
Tài sản đảm bảo: Trái phiếu được bảo đảm bởi 10.000.000 cổ phiếu VPI của Ông Tô Như Toàn với tổng giá trị được định giá 400.000.000.000 đồng
Chi phí phát hành: 2.978.000.000 VND.

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

Thông tin chi tiết về trái phiếu này như sau:
Thời điểm phát hành: tháng 10 năm 2018

Kỳ hạn gốc: 24 tháng

Kỳ hạn còn lại: 21 tháng

Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000 trái phiếu

Mệnh giá: 100.000.000 VND

Lãi suất: 9,5%/năm

Thời hạn thanh toán: trả gốc một lần đáo hạn hoặc vào ngày mua lại trái phiếu trước hạn

Tài sản đảm bảo: Trái phiếu được bảo đảm bởi 10.000.000 cổ phiếu VPI của Ông Tô Như Toàn với tổng giá trị được định giá 400.000.000.000 đồng

Chi phí phát hành: 2.000.000.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẤN PHỤ - INVEST
Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.18 Vốn chủ sở hữu
Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Tổng cộng	
Số dư tại 01/01/2017	262.200.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	57.809.262.401	342.776.052.010	
Tăng vốn trong năm trước	1.337.800.000.000	-	-	-	1.337.800.000.000	
Lãi trong năm trước	-	-	-	412.851.931.450	412.851.931.450	
Chia cổ tức	-	-	-	(244.172.000.000)	(244.172.000.000)	
Số dư tại 31/12/2017	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	226.489.193.851	1.849.255.983.460	
Số dư tại 01/01/2018	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	226.489.193.851	1.849.255.983.460	
Lãi trong năm nay	-	-	-	370.527.617.466	370.527.617.466	
Số dư tại 31/12/2018	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	597.016.811.317	2.219.783.600.926	

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

Cổ phiếu

	31/12/2018 Cổ phiếu	01/01/2018 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
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu bán hàng hoá	-	2.345.949.020
Doanh thu kinh doanh bất động sản	50.825.933.261	825.262.902.888
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.304.045.117	2.368.155.077
Doanh thu hoạt động xây lắp	4.890.893.546	10.520.093.582
Cộng	59.020.871.924	840.497.100.567

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

6.1.2 Doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	50.127.833	35.734.888
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	168.621.130	125.301.485
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	733.183.000	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Homes	30.927.636	-
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	-	25.146.927
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	60.325.922	77.417.270
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A		29.319.713
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Land	8.553.602.728	-
Cộng	9.596.788.249	292.920.283

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Hàng bán bị trả lại	24.266.876.674	-
Cộng	24.266.876.674	-

6.3 Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	2.345.952.125
Giá vốn kinh doanh bất động sản	25.578.340.156	372.977.517.811
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.100.129.229	799.779.859
Giá vốn hoạt động xây lắp	4.970.688.159	10.777.598.690
Hoàn nhập chi phí trích trước hạng mục hạ tầng kỹ thuật Dự án Văn Phú	(342.342.117.211)	-
Cộng	(310.692.959.667)	386.900.848.485

6.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.186.969.032	2.441.285.335
Lãi bán các khoản đầu tư	243.250.000.000	78.602.109.500
Cổ tức, lợi nhuận được chia	175.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	4.400.000	-
	249.616.369.032	81.043.394.835

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

6.5 Chi phí tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền vay	30.264.483.559	25.061.215.038
Chi phí tài chính khác	872.168.065	-
Cộng	31.136.651.624	25.061.215.038

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	14.978.647.093	20.434.196.677
Chi phí dự phòng	10.355.035.750	-
Chi phí tài trợ, ủng hộ	21.937.723.805	9.090.864.000
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	27.980.295.962	13.228.739.529
Cộng	75.251.702.610	42.753.800.206

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền phạt thu được	10.000.000	205.000.000
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình CT9	-	79.170.146.767
Các khoản khác	128.315.446	102.660.664
Cộng	138.315.446	79.477.807.431

6.8 Chi phí khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	84.327.595	274.998.787
Các khoản phải nộp theo kết quả thanh tra thuế	-	11.689.201.594
Tiền chậm nộp thuế	445.417.126	15.370.030.656
Chi phí tài trợ, ủng hộ	13.641.208.000	202.444.000
Các khoản khác	5.498.730.693	2.125.966.103
Cộng	19.669.683.414	29.662.641.140

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

6.9 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	469.143.601.747	516.639.797.964
Hoạt động kinh doanh bất động sản	485.610.406.332	470.397.829.009
Hoạt động kinh doanh khác	(16.466.804.585)	46.241.968.955
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	15.527.421.209	41.095.408.947
Hoạt động kinh doanh bất động sản	(4.415.023.478)	11.707.766.594
Các khoản điều chỉnh tăng	3.993.874.973	11.707.766.594
Các khoản chi phí không được trừ	-	847.013.316
Các khoản tăng khác	3.993.874.973	10.860.753.278
Các khoản điều chỉnh giảm	(8.408.898.451)	-
Doanh thu đã tính thuế TNDN kỳ trước	(8.408.898.451)	-
Hoạt động kinh doanh khác	19.942.444.687	29.387.642.353
Các khoản điều chỉnh tăng	20.117.444.687	29.387.642.353
Các khoản chi phí không được trừ	20.117.444.687	29.387.642.353
Các khoản điều chỉnh giảm	(175.000.000)	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(175.000.000)	-
Các khoản lỗ được kết chuyển	-	(38.795.874.342)
Hoạt động kinh doanh khác	-	(38.795.874.342)
Thu nhập tính thuế TNDN	484.671.022.956	518.939.332.569
Hoạt động kinh doanh bất động sản	481.195.382.854	482.105.595.603
Hoạt động kinh doanh khác	3.475.640.102	36.833.736.966
Thuế suất thuế TNDN		
Hoạt động kinh doanh bất động sản	20%	20%
Hoạt động kinh doanh khác	20%	20%
Thuế TNDN	96.934.204.591	103.787.866.514
Hoạt động kinh doanh bất động sản	96.239.076.571	96.421.119.121
Hoạt động kinh doanh khác	695.128.020	7.366.747.393
Chi phí thuế TNDN tính trên TNCT năm hiện hành	96.934.204.591	103.787.866.514
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	1.681.779.690	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	98.615.984.281	103.787.866.514

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú CGM (tên cũ Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 3)	Công ty con
Công ty CP Văn Phú Homes	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	Công ty con
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết
Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên doanh
Công ty CP Đầu tư THG Holdings	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Thời trang Gina Le	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH BT Hà Đông	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House	Ông Tô Như Toàn là thành viên HĐQT
Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Khách sạn Lilas	Ông Tô Như Thắng là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	Ông Tô Như Thắng là thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
Công ty CP In và Văn hóa phẩm Hà Nội	Ông Tô Như Thắng là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	Ông Tô Như Thắng là thành viên HĐQT
Công ty CP Abey Holdings	Ông Ngô Đức Long là thành viên HĐQT
Công ty CP Thực phẩm Hà Nội	Ông Ngô Đức Long là thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
Công ty CP Đầu tư thương mại Xây dựng Zenta	Ông Đinh Quốc Hà là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP BDSC	Ông Chu Đức Lượng là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Tập đoàn Phú Mỹ	Ông Chu Đức Lượng là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Bà Đào Thị Hồng Hạnh	vợ Ông Tô Như Toàn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ		
Chuyển tiền đầu tư thực hiện dự án đầu tư	214.713.646.355	277.030.161.901
Thu tiền đầu tư	69.720.000.000	-
Ghi nhận nợ phải thu khoản lãi vay vay hộ	400.948.543	-
Lãi cho vay	12.721.849	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1		
Chuyển tiền góp tăng vốn	35.700.000.000	-
Nhận chuyển nhượng cổ phần	24.560.000.000	42.585.000.000
Trả tiền thi công xây dựng	24.726.859.000	121.181.000.000
Thu phí hoạt động văn phòng	55.140.617	42.156.508
Thu tiền bán VLXD		19.524.505.880
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2		
Nhận chuyển nhượng cổ phần	68.681.250.000	94.350.000.000
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	-	35.580.385.000
Thu phí hoạt động văn phòng	185.483.243	148.968.400
Thu tiền bán VLXD	-	25.826.966.550
Công ty TNHH Văn Phú CGM		
Nhận chuyển nhượng vốn góp	17.542.000.000	-
Thu tiền ứng trước	195.248.774	-
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình		
Chuyển tiền góp vốn	460.000.000.000	-
Công ty CP Văn Phú Homes		
Chuyển tiền góp vốn	500.000.000	-
Thu phí hoạt động văn phòng	25.533.056	-
Chi phí điều chỉnh quy hoạch	121.933.636	-
Chi phí tư vấn dự án	1.728.736.369	-
Trả tiền tư vấn dự án	787.030.200	-
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái		
Góp vốn	-	85.000.000.000
Chuyển tiền huy động vốn giải phóng mặt bằng Dự án BT xây dựng tuyến đường Phạm Văn Đồng	12.600.000.000	24.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn		
Chuyển tiền góp vốn	45.000.000.000	-
Bán giao chi phí dự án xác định vốn góp	46.750.000.000	-
Chuyển tiền nộp thuế môn bài	3.000.000	-
Thu tiền nộp thuế môn bài	3.000.000	-
Chuyển nhượng vốn góp	91.750.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển thương mại Văn Phú		
Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	278.006.400.000
Thu phí dịch vụ vận hành	62.471.995	1.128.850.289
Chi phí dịch vụ quản lý BQL Văn Phú - CT9	157.003.636	-
Trả tiền chi phí dịch vụ	172.704.000	-
Cổ tức được chia	175.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú		
Chuyển tiền góp vốn	2.160.000.000	-
Công ty TNHH BT Hà Đông		
Bàn giao chi phí dự án xác định vốn góp	17.728.728.811	-
Chuyển tiền góp vốn	8.780.522.286	-
Công ty CP Đầu tư THG Holdings		
Thu tiền góp vốn điều lệ	-	374.375.700.000
Thu khác phục vụ HĐSXKD	-	1.500.000
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh		
Góp vốn điều lệ	-	1.400.000.000
Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	6.000.000.000
Thu phí hoạt động văn phòng	-	31.834.709
Trả tiền tư vấn xây dựng	-	203.099.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS		
Chuyển nhượng cổ phần	-	1.600.000.000
Thu phí hoạt động văn phòng	66.358.515	91.764.206
Ứng trước phí tư vấn xây dựng	-	1.800.000.000
Chi phí tư vấn thiết kế	85.937.273	-
Trả tiền thuê tư vấn thiết kế	94.531.000	-
Chi phí dịch vụ quản lý dự án	1.583.598.817	-
Thu phí tiền ứng trước thừa	58.041.301	-
Công ty CP Thời trang Gina Le		
Chi phí may đồng phục	28.636.364	-
Trả tiền may đồng phục	31.500.000	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House		
Thu tiền	2.719.564.564	-
Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Khách sạn Lilas		
Chuyển tiền nộp thuế môn bài	2.000.000	-
Thu tiền nộp thuế môn bài	2.000.000	-
Công ty CP đầu tư Văn Phú - Land		
Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	9.350.000.000
Trả tiền hợp tác đầu tư	25.830.000.000	3.932.000.000
Thu lại tiền hợp tác đầu tư	-	36.562.000.000
Chuyển nhượng cổ phần	-	46.236.535.000
Thu tiền	6.000.000	-
Công ty CP In và Văn hóa phẩm Hà Nội		
Chi phí in báo cáo thường niên	18.300.000	-
Trả tiền in báo cáo thường niên	20.130.000	-
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A		
Chi phí thiết kế PAKT, lập DADT	11.755.635.636	-
Trả tiền thuê thiết kế PAKT, lập DADT	5.599.160.000	-
Chi phí thiết kế bản vẽ thi công	3.332.745.091	-
Trả tiền thuê thiết kế bản vẽ thi công	3.666.019.600	-
Công ty CP Abey Holdings		
Chi phí thi công xây dựng	1.978.191.818	-
Trả tiền thi công xây dựng	2.805.346.000	-
Công ty CP Thực phẩm Hà Nội		
Chi phí mua thực phẩm	43.778.182	-
Trả tiền mua thực phẩm	48.156.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Công ty CP Đầu tư thương mại Xây dựng Zenta		
Chi phí thiết kế bản vẽ thi công và dự toán	54.545.455	-
Trả tiền thuê thiết kế bản vẽ thi công và dự toán	60.000.000	-
Công ty CP BDSC		
Chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	335.000.000.000	-

Số dư với các bên liên quan

Số dư với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh số 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.12, 5.13, 5.15.

7.2 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - CN Phía Bắc.

7.3 Thông tin về hoạt động liên tục

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

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

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



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2019

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên
Người lập biểu