

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

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

MST: 0102702590

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ I/2019

Hà Nội, tháng 4 năm 2019

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	5 - 32

V. P. M. S. C.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/03/2019	01/01/2019
A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.543.987.526.571	2.567.930.119.007
I/ Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	97.298.904.387	26.415.936.779
1. Tiền	111		97.298.904.387	26.415.936.779
II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	130		964.384.514.539	904.151.289.722
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	392.670.454.335	397.535.163.689
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	142.553.699.300	90.146.096.469
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	136.150.000.000	133.150.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	303.617.865.161	293.927.533.821
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(10.607.504.257)	(10.607.504.257)
IV/ Hàng tồn kho	140	5.7	1.389.485.328.975	1.535.861.013.841
1. Hàng tồn kho	141		1.389.485.328.975	1.535.861.013.841
V/ Tài sản ngắn hạn khác	150		92.818.778.670	101.501.878.665
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		89.655.835.054	101.197.265.816
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	3.162.943.616	304.612.849
B/ TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.057.186.185.827	2.000.506.513.968
I/ Các khoản phải thu dài hạn	210		122.325.056.000	111.903.496.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	122.325.056.000	111.903.496.000
II/ Tài sản cố định	220		7.981.696.650	6.909.094.222
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	7.981.696.650	6.909.094.222
- Nguyên giá	222		14.092.819.137	12.483.825.866
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.111.122.487)	(5.574.731.644)
III/ Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV/ Tài sản dở dang dài hạn	240		28.451.999.321	12.390.073.223
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.8	28.451.999.321	12.390.073.223
V/ Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	1.885.343.504.272	1.867.665.804.272
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.274.426.250.000	1.273.926.250.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		520.617.254.272	504.239.554.272
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		90.300.000.000	89.500.000.000
VI/ Tài sản dài hạn khác	260		13.083.929.584	1.638.046.251
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	13.083.929.584	1.638.046.251
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.601.173.712.398	4.568.436.632.975

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2018	01/01/2019
C/ NỢ PHẢI TRẢ	300		2.381.110.543.048	2.348.653.032.049
I/ Nợ ngắn hạn	310		1.683.247.020.319	1.871.350.308.471
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	53.835.809.330	349.374.853.004
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	472.960.946	70.330.802.437
3. Phải trả người lao động	314		2.907.774.877	5.296.582.256
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	114.012.321.811	115.172.947.458
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	672.154.091.304	762.755.437.309
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	839.864.062.051	568.419.686.007
II/ Nợ dài hạn	330		697.863.522.729	477.302.723.578
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.14	89.301.910.000	81.407.290.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		608.561.612.729	395.895.433.578
D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.220.063.169.350	2.219.783.600.926
I/ Vốn chủ sở hữu	410	5.17	2.220.063.169.350	2.219.783.600.926
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu 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		597.296.379.741	597.016.811.317
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		597.016.811.317	226.489.193.851
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		279.568.424	370.527.617.466
II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.601.173.712.398	4.568.436.632.975



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2019

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý I năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Năm trước	Đơn vị tính: Đồng	
			Năm nay	Quý 1		Năm nay	Năm trước
	2	3	4	5	6	7	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	6.1	1.970.665.344	21.901.683.506	1.970.665.344	21.901.683.506	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	12.653.484.826	0	12.653.484.826	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.970.665.344	9.248.198.680	1.970.665.344	9.248.198.680	
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.435.954.981	3.516.575.003	1.435.954.981	3.516.575.003	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		534.710.363	5.731.623.677	534.710.363	5.731.623.677	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	3.772.838.867	453.562.845	3.772.838.867	453.562.845	
7. Chi phí tài chính	22	6.4	7.591.639.203	925.447.216	7.591.639.203	925.447.216	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.591.639.203	925.447.216	7.591.639.203	925.447.216	
8. Chi phí bán hàng	25		0	0	0	0	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	9.669.904.068	3.191.637.659	9.669.904.068	3.191.637.659	
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(12.953.994.041)	2.068.101.647	(12.953.994.041)	2.068.101.647	
11. Thu nhập khác	31	6.6	13.494.626.792	0	13.494.626.792	0	
12. Chi phí khác	32	6.7	126.333.333	63.600.000	126.333.333	63.600.000	
13. Lợi nhuận khác	40		13.368.293.459	(63.600.000)	13.368.293.459	(63.600.000)	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		414.299.418	2.004.501.647	414.299.418	2.004.501.647	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	134.730.994	440.224.713	134.730.994	440.224.713	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52						
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		279.568.424	1.564.276.934	279.568.424	1.564.276.934	

(Handwritten signature)

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý I năm 2019

Chi tiêu	Mã số	Đơn vị tính: VND	
		Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018
I/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	18.767.445.851	17.275.564.884
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá, dịch vụ	02	(197.066.921.126)	(64.260.199.619)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(12.426.401.420)	(8.384.196.112)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(23.777.329.776)	(925.447.216)
5. Thuế TNDN đã nộp	05	(72.971.541.640)	(63.066.188.976)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	8.069.374.960	15.868.042.929
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(112.713.854.991)	(30.914.347.572)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(392.119.228.142)	(134.406.771.682)
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	(172.390.000)	(200.297.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.000.000.000)	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(17.677.700.000)	(1.080.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	17.088.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	175.000.000	453.562.845
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(20.675.090.000)	16.261.265.845
III/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	776.182.066.213	108.255.496.855
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(292.504.780.463)	(145.554.645.848)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	483.677.285.750	(37.299.148.993)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	70.882.967.608	(155.444.654.830)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	26.415.936.779	195.089.629.972
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	97.298.904.387	39.644.975.142



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2019

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest tiền thân là Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Quảng Ninh được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 12/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 05/04/2019, mã số doanh nghiệp 0102702590.

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

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

1.4 Cấu trúc Công ty

Công ty con

71
V
P
U
N
V
Y

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

Tên công ty	Mã doanh nghiệp	Vốn điều lệ (VND)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	0106746133	428.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	0106349520	153.500.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	0107284467	185.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Văn Phú - CGM (chuyển đổi từ Công ty CP ĐT Văn Phú số 3)	0106226215	35.800.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	0314126148	150.000.000.000	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần kinh doanh và quản lý Khách sạn Lilas	0108212987	6.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, xây lắp
Công ty cổ phần Văn Phú Homes	0108274278	6.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú Phạm Hùng	0108444258	760.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
Công ty TNHH Văn Phú Resort Lộc Bình	3301637479	460.000.000.000	Lô E1 Khu nhà ở An Đông, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên - Huế	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
Công ty cổ phần Union Success Việt Nam	0200829034	180.000.000.000	Xóm 7, xã Thủy Sơn, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết				
Tên công ty	Mã doanh nghiệp	Vốn điều lệ (VND)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	2300846090	496.322.400.000	Số 14, Lô B1 KĐT Nam Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	0100110574	72.033.550.000	Số 83 Hào Nam, quận Đống Đa, Tp. Hà Nội	Xây dựng và in ấn
Công ty cổ phần kinh doanh địa ốc Văn Phú	0108097357	6.000.000.000	Số 177 Trung Kính, P Yên Hòa, Q Cầu Giấy, Hà Nội	Môi giới, tư vấn, kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	0107102910	275.800.000.000	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9 KĐT Văn Phú, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH BT Hà Đông	0108308167	350.000.000.000	Số 12 Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân, Q. Thanh Xuân, Tp Hà Nội	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

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

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước ban hành. Báo cáo tài chính 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).

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

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.

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 kỳ kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

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

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

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

4.4 Các khoản phải thu

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

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 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 dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.5 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

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 dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc thiết bị	05 - 12
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị văn phòng	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

4.8 Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa, phục hồi tài sản

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

4.9 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

4.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.12 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các kỳ trước. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.13 Doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

4.14 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập hiện hành

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

4.15 Báo cáo bộ phận

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

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

4.16 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

4.17 Các bên liên quan

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

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

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

4.18 Điều chỉnh hồi tố

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

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

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	03/31/2019 VND	01/01/2019 VND
Tiền mặt	11,646,791,813	18,756,176,966
Tiền gửi ngân hàng	85,652,112,574	7,659,759,813
Cộng	97,298,904,387	26,415,936,779

5.2 Phải thu khách hàng

5.2.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú Land	8.040.909.837	-	12.540.909.837	-
Phải thu khách hàng mua nhà thấp tầng V5+V6- Dự án Văn Phú	24.230.535.000	-	24.230.535.000	-
Công ty BDSC	335.000.000.000	-	335.000.000.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	25.399.009.498	(10.607.504.257)	25.763.718.852	(10.607.504.257)
Cộng	392.670.454.335	(10.607.504.257)	397.535.163.689	(10.607.504.257)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

5.2.2 Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty cổ phần Văn Phú Bắc Ái	806.501.300	-	806.501.300	-
Công ty cổ phần Văn Phú Homes	961.191.888	-	969.679.233	-
Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	11.582.736	-	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	2.652.680	-	-	-
Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú Land	8.040.909.837	-	12.540.909.837	-
Công ty BDSC	335.000.000.000	-	335.000.000.000	-
Cộng	344.822.838.441	-	349.317.090.370	-

5.3 Trả trước cho người bán

5.3.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Trả trước cho người bán DA An Hưng	38.310.120.996	-	-	-
Trả trước cho người bán DA Hồ Tây	93.459.202.315	-	69.941.903.745	-
Trả trước cho người bán DA 104 Thái Thịnh	4.127.453.200	-	15.740.691.075	-
Trả trước cho người bán DA HB- Quảng Ninh	1.636.000.000	-	-	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	5.020.922.789	-	4.463.501.649	-
Cộng	142.553.699.300	-	90.146.096.469	-

5.3.2 Trả trước cho người bán là bên liên quan

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc IDEA	375.986.000	-	84.186.000	-
Cộng	375.986.000	-	84.186.000	-

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (i)	22.000.000.000	-	22.000.000.000	-
Công ty CP ĐT phát triển đô thị An Thịnh (ii)	110.000.000.000	-	110.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Văn Phú - Giảng Võ (iii)	4.150.000.000	-	1.150.000.000	-
Cộng	136.150.000.000	-	133.150.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

(i) 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.

(ii) 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.

(iii) 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.

5.5 Phải thu khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược (i)	123.852.100.000	-	134.805.500.000	-
Tiền tạm ứng cho CBNV	2.335.732.154	-	2.880.582.154	-
Phải thu Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ (ii)	140.056.089.315	-	140.012.721.849	-
Tiền đầu tư thực hiện dự án	140.000.000.000	-	140.000.000.000	-
Tiền lãi vay dự thu theo HĐ số 01/2018/HĐVV/VPI-VPGV Công ty CPĐT và Phát triển TM Văn Phú	-	-	175.000.000	-
Phải thu khác	37.373.943.692	-	16.053.729.818	-
Cộng	303.617.865.161	-	293.927.533.821	-

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

- Khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Hồ Tây một thành viên để xây dựng phần thô Tòa 1 và bảo lãnh thực hiện Tòa 2 Dự án Hồ Tây, số tiền còn lại là 11.000.000.000 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 Huấn 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 (nay là Công ty TNHH Nông dược Trường Minh), số tiền 2.800.000.000 VND.

(ii) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc đầu tư xây dựng DA xây dựng lại khu tập thể 3A - Công ty CP Nhật Quân Anh (i)	32.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 (ii)	35.580.385.000	-	35.580.385.000	-
Phải thu Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	47.021.560.000	-	36.600.000.000	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Công ty CP bất động sân Bưu Chính Viễn Thông Việt Nam	1.723.111.000	-	1.723.111.000	-
Cộng	122.325.056.000	-	111.903.496.000	-

(i) Hợp đồng đặt cọc số 11/HĐ/VPI-NAQ 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.

(ii) 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.

5.5.3 Phải thu khác của các bên liên quan

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	140.056.089.315	-	140.012.721.849	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	35.580.385.000	-	35.580.385.000	-
Phải thu Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	47.021.560.000	-	36.600.000.000	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Cộng	228.658.034.315	-	218.193.106.849	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

5.6 Nợ xấu

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	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 CP ĐT XD và TM Thành Nhân	14.337.950	14.337.950	14.337.950	14.337.950
Công ty Hùng Anh	340.697.800	340.697.800	340.697.800	340.697.800
Công ty cổ phần KD dịch vụ cao cấp dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	10.607.504.257	10.607.504.257	10.607.504.257	10.607.504.257

5.7 Hàng tồn kho

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.389.396.017.759	-	1.535.771.702.625	-
Hàng hoá	89.311.216	-	89.311.216	-
Cộng	1.389.485.328.975	-	1.535.861.013.841	-

Chi tiết Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
Dự án Thảo Điền - TP. HCM (i)	166.046.769.583	165.429.856.602
Dự án KĐT An Hưng	756.288.260.689	729.658.254.632
Dự án Hồ Tây	238.702.100.427	157.143.508.927
Dự án Ngụy Như Kon Tum	186.355.058.358	466.323.229.473
Dự án khác	42.003.828.702	17.216.852.991
Cộng	1.389.396.017.759	1.535.771.702.625

(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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

5.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2019	01/01/2019
	Giá gốc (i)	Giá gốc (i)
	VND	VND
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	9.793.837.712	5.988.549.808
Dự án HB - Quảng Ninh	2.478.628.767	2.422.171.187
Dự án khác	16.179.532.842	3.979.352.228
Cộng	28.451.999.321	12.390.073.223

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
NGUYỄN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2019	11,209,444,663	1,274,381,203	12,483,825,866
Mua trong kỳ	1,248,789,090	360,204,181	1,608,993,271
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư tại 31/03/2019	12,458,233,753	1,634,585,384	14,092,819,137
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Số dư tại 01/01/2019	4,651,694,027	923,037,617	5,574,731,644
Khấu hao trong kỳ	473,955,396	62,435,448	536,390,843
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư tại 31/03/2019	5,125,649,423	985,473,065	6,111,122,487
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại 01/01/2019	6,557,750,636	351,343,586	6,909,094,222
Số dư tại 31/03/2019	7,332,584,330	649,112,319	7,981,696,650

5.10 Chi phí trả trước dài hạn

	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.274.024.085	954.242.075
Chi phí sửa chữa tài sản, bảo hiểm xe, khác	1.120.222.987	683.804.176
Các khoản khác	9.689.682.512	
Cộng	13.083.929.584	1.638.046.251

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

5.11 Các khoản đầu tư tài chính

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	DP VND	Giá hợp lý VND	Giá hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	1.274.426.250.000	-	1.274.426.250.000	1.273.926.250.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	428.000.000.000	-	428.000.000.000	428.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	102.845.000.000	-	102.845.000.000	102.845.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	163.031.250.000	-	163.031.250.000	163.031.250.000
Công ty TNHH Văn Phú - CGM (chuyển đổi từ Công ty CPĐT Văn Phú số 3)	30.050.000.000	-	30.050.000.000	29.550.000.000
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	90.000.000.000	-	90.000.000.000	90.000.000.000
Công ty cổ phần Văn Phú Homes	500.000.000	-	500.000.000	500.000.000
Công ty TNHH Văn Phú Resort Lộc Bình	460.000.000.000	-	460.000.000.000	460.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	520.617.254.272	-	520.617.254.272	504.239.554.272
Công ty CPĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	-	163.786.400.000	163.786.400.000
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	-	33.777.503.175	33.777.503.175
Công ty cổ phần kinh doanh địa ốc Văn Phú	2.160.000.000	-	2.160.000.000	2.160.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	-	278.006.400.000	278.006.400.000
Công ty TNHH BT Hà Đông	42.886.951.097	-	42.886.951.097	26.509.251.097
Đầu tư vào đơn vị khác	90.300.000.000	-	90.300.000.000	89.500.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	-	-	-	-
Công ty TNHH Nông được Trường Minh	11.300.000.000	-	11.300.000.000	10.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence	79.000.000.000	-	79.000.000.000	79.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

Thông tin chi tiết các khoản đầu tư vào đơn vị khác:

	31/03/2019			01/01/2019		
	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	67,00%	67,00%	10.284.500	67%	67%
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	14.522.500	78,50%	78,50%	14.522.500	78,50%	78,50%
Công ty TNHH Văn Phú - CGM		100%	100%	-	100%	100%
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	9.000.000	60%	60%	9.000.000	60%	60%
Công ty CP Văn Phú Homes	50.000	59,52%	59,52%	50.000	59,52%	59,52%
Công ty TNHH Văn Phú Resort Lộc Bình		100%	100%		100%	100%
Đầu tư vào công ty 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 cổ phần kinh doanh địa ốc Văn Phú	216.000	43,90%	43,90%	216.000	43,90%	43,90%
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	965.300	35%	35%	965.300	35%	35%
Công ty TNHH BT Hà Đông		49,92%	50,00%		49,20%	50,00%

5.12 Phải trả người bán

5.12.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả cho các nhà thầu thi công công trình hạ tầng	6.025.087.836	6.025.087.836	6.022.007.836	6.022.007.836
Phải trả cho các nhà thầu thi công công trình thấp tầng + cao tầng	12.360.362.558	12.360.362.558	12.740.920.739	12.740.920.739
Phải trả các nhà thầu thi công dự án Hồ Tây	13.122.235.430	13.122.235.430	15.730.667.404	15.730.667.404
Công ty Cp đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 41	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000
Phải trả cho các nhà thầu thi công DA 104 Thái Thịnh	3.701.851.219	3.701.851.219		
Phải trả cho các nhà thầu thi công DA Lộc Bình	3.486.000.000	3.486.000.000		
Phải trả cho các đối tượng khác	15.140.272.287	15.140.272.287	14.881.257.025	14.881.257.025
Cộng	53.835.809.330	53.835.809.330	349.374.853.004	349.374.853.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

5.12.2 Phải trả người bán là các bên liên quan

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP Văn Phú Homes	1.104.171.700	1.104.171.700	1.114.579.806	1.114.579.806
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc IDEA	55.000.000	55.000.000	7.332.039.200	7.332.039.200
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	761.043.596	761.043.596	-	-
Cộng	1.920.215.296	1.920.215.296	8.446.619.006	8.446.619.006

5.13 Chi phí phải trả

	03/31/2019 VND	01/01/2019 VND
Chi phí trích trước dự án Văn Phú		
<i>Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật</i>	101,613,280,664	102,955,961,103
<i>Chi phí trích trước khác</i>	12,399,041,147	12,216,986,355
Cộng	114,012,321,811	115,172,947,458

5.14 Phải trả khác

5.14.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú-Land (i)	19.538.000.000	19.538.000.000	19.538.000.000	19.538.000.000
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà DA Văn Phú	3.730.000.000	3.730.000.000	4.965.000.000	4.965.000.000
Công ty CP đầu tư BĐS SIC (ii)	191.250.000.000	191.250.000.000	191.250.000.000	191.250.000.000
Công ty TNHH Hưng Phú Residence	440.000.000.000	440.000.000.000	540.000.000.000	540.000.000.000
Phải trả khác	17.636.091.304	17.636.091.304	7.002.437.309	7.002.437.309
Cộng	672.154.091.304	672.154.091.304	762.755.437.309	762.755.437.309

(i) Khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 19/HĐNT/2011 ngày 13/06/2011, số 07/HĐNT/2012 ngày 12/01/2012 và số 12/HĐNT/2013 ngày 10/04/2013:

- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

- 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.

(ii) Khoản nhận đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc và Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017/VPI-SIC ký với Công ty CP Đầu tư Bất động sản SIC ngày 16/10/2017. Đối tượng chuyển nhượng là Dự án chung cư cao tầng gắn với quyền sử dụng đất đã có hạ tầng tại phường Thảo Điền, quận 2, TP. Hồ Chí Minh. Tổng giá trị chuyển nhượng là 191.250.000.000 VND.

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

5.14.2 Phải trả dài hạn khác

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các cá nhân góp vốn thực hiện dự án ĐTXD từ Phạm Văn Đồng đến Gò Dưa	78.004.620.000	78.004.620.000	70.110.000.000	70.110.000.000
Nhận góp vốn HTKD - Công ty CPĐT BTĐ	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Phải trả dài hạn khác	1.297.290.000	1.297.290.000	1.297.290.000	1.297.290.000
Cộng	89.301.910.000	89.301.910.000	81.407.290.000	81.407.290.000

5.14.3 Phải trả khác cho các bên liên quan

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP tập đoàn Phú Mỹ	1.297.290.000	1.297.290.000	1.297.290.000	1.297.290.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú-Land	19.538.000.000	19.538.000.000	19.538.000.000	19.538.000.000
Cộng	20.835.290.000	20.835.290.000	20.835.290.000	20.835.290.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Số phải thu cuối kỳ		Số phải nộp cuối kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		Số phải nộp trong kỳ		Số phải thu đầu kỳ		Số phải nộp đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	296,387,000	-	-	-	-	-	296,387,000	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2,855,330,768	-	72,971,541,640	134,730,994	-	-	-	69,981,479,878	-	-	-	69,981,479,878
Thuế thu nhập cá nhân	-	472,960,946	1,488,664,082	1,612,302,469	-	-	-	-	-	-	-	349,322,559
Các loại thuế khác	11,225,848	-	-	-	-	-	8,225,849	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	3,000,000	3,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	3,162,943,616	472,960,946	74,463,205,722	1,750,033,463	3,000,000	3,000,000	304,612,849	1,750,033,463	304,612,849	70,330,802,437	70,330,802,437	70,330,802,437

5.16 Vay và nợ thuế tài chính

5.16.1 Vay ngắn hạn

	31/03/2019		Trong kỳ		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (i)	646.017.385.038	646.017.385.038	360.502.479.494	275.504.780.463	561.019.686.007	561.019.686.007
Ngân hàng BIDV Đại La (ii)	3.446.677.013	3.446.677.013	3.446.677.013	-	-	-
Vay của đối tượng khác	190.400.000.000	190.400.000.000	200.000.000.000	17.000.000.000	7.400.000.000	7.400.000.000
Cộng	839.864.062.051	839.864.062.051	563.949.156.507	292.504.780.463	568.419.686.007	568.419.686.007

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

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

- Hạn mức khoản vay 800.000.000 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

- Mục đích vay: tài trợ một phần vốn lưu động của bên vay; Biện pháp bảo đảm: Thế chấp 04 tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty CP đầu tư phát triển thương mại Văn Phú tại địa chỉ khu dịch vụ thương mại tầng 5 – CT9 KĐT mới Văn Phú, P. Phú La, Q. Hà Đông; Thế chấp 01 tài sản gắn liền với đất là sản thương mại tòa nhà Home City thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV đầu tư Văn Phú – Trung Kính;
 - Biện pháp bảo đảm: 17.000.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú- Invest thuộc sở hữu của bên thứ ba
- (ii) Các khoản vay Ngân hàng BIDV – CN Đại La:
Hợp đồng tín dụng số 01/2019/479197/HĐĐD ngày 31/01/2019 và các Phụ lục kèm theo:
- Hạn mức khoản vay: 30.000.000 VND
 - Thời hạn hạn mức: 12 tháng; Thời hạn mỗi khoản vay trong hạn mức không vượt quá 06 tháng;
 - Lãi suất: theo từng lần giải ngân;
 - Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động của Bên vay
 - Biện pháp bảo đảm: 2.100.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú- Invest thuộc sở hữu của ông bên thứ ba;

5.16.2 Vay dài hạn

	31/03/2019		Trong kỳ		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng Vietcombank Tây Hà Nội (i)	15.012.909.706	15.012.909.706	15.012.909.706	-	-	-
Công ty TNHH Chứng khoán Vietcombank- Mệnh giá gốc Trái phiếu (ii)	400.000.000.000	400.000.000.000	200.000.000.000	-	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Vietinbank-Mệnh giá gốc Trái phiếu (iii)	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000	200.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(6.451.296.977)	(6.451.296.977)	(2.980.000.000)	(633.269.445)	(4.104.566.422)	(4.104.566.422)
Cộng	608.561.612.729	608.561.612.729	212.032.909.706	(633.269.445)	395.895.433.578	395.895.433.578

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

- Hợp đồng tín dụng số 07/19/KT/ĐH/CBTHN ngày 19/03/2019 và các Phụ lục kèm theo:
- Hạn mức khoản vay: 481.862.000.000 VND
- Thời hạn cho vay: 156 tháng;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

- Lãi suất: theo từng lần giải ngân;
- Mục đích vay: thanh toán chi phí đầu tư thực hiện nội thất và hoàn thiện của Dự án Khu Dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây tại địa chỉ Ngách 17 ngõ 35 đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
- Biện pháp bảo đảm: Thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây.

(ii) 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
- Số lượng trái phiếu phát hành:	2.000 trái phiếu
- Mệnh giá:	100.000.000 VND
- Lãi suất:	9,5%/năm
- Thời hạn thanh toán: trả gốc một lần đáo hạn hoặc vào ngày mua lại trái phiếu trước hạn	
- Tài sản bảo đảm: Trái phiếu được bảo đảm bởi 10.000.000 cổ phiếu VPI của bên thứ ba	

- <2> Trái phiếu phát hành cho Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam và các cá nhân khác để tăng quy mô vốn hoạt động của doanh nghiệp.

Thông tin chi tiết về trái phiếu này như sau:

- Thời điểm phát hành:	tháng 10 năm 2018
- Kỳ hạn gốc:	24 tháng
- Số lượng trái phiếu phát hành:	2.000 trái phiếu
- Mệnh giá:	100.000.000 VND
- Lãi suất:	9,5%/năm
- Thời hạn thanh toán: trả gốc một lần đáo hạn hoặc vào ngày mua lại trái phiếu trước hạn	
- Tài sản bảo đảm: Trái phiếu được bảo đảm bởi 10.000.000 cổ phiếu VPI của bên thứ ba	

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

Thông tin chi tiết về trái phiếu này như sau:

- Thời điểm phát hành:	18 tháng 3 năm 2019
- Kỳ hạn gốc:	24 tháng
- Số lượng trái phiếu phát hành:	2.000 trái phiếu
- Mệnh giá:	100.000.000 VND
- Lãi suất:	Lãi suất cố định, năm đầu là 9,5%/năm & năm sau là 9,7%/năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

Cổ phiếu

	31/3/2019 <i>Cổ phiếu</i>	01/01/2019 <i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	160,000,000	160,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	160,000,000	160,000,000
Cổ phiếu phổ thông	160,000,000	160,000,000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	160,000,000	160,000,000
Cổ phiếu phổ thông	160,000,000	160,000,000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

6.1.1 Tổng doanh thu

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 <i>VND</i>	Từ 01/03/2018 đến 31/03/2018 <i>VND</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	272.739.422	466.575.936
Doanh thu kinh doanh bán hàng hóa, bất động sản	1.697.925.922	21.435.107.570
Cộng	1.970.665.344	21.901.683.506

6.1.2 Doanh thu với các bên liên quan

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 <i>VND</i>	Từ 01/03/2018 đến 31/03/2018 <i>VND</i>
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	2.411.527	8.475.623
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	10.529.760	28.595.176
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	-	17.289.962
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Homes	6.053.007	
Cộng	18.994.294	54.360.761

6.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 <i>VND</i>	Từ 01/03/2018 đến 31/03/2018 <i>VND</i>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	19.988.000	145.428.000
Giá vốn hàng hóa đã bán, kinh doanh bất động sản	1.415.966.981	3.371.147.003
Cộng	1.435.954.981	3.516.575.003

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND	Từ 01/03/2018 đến 31/03/2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.772.838.867	453.562.845
	3.772.838.867	453.562.845

6.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND	Từ 01/03/2018 đến 31/03/2018 VND
Lãi tiền vay	7.591.639.203	925.447.216
Cộng	7.591.639.203	925.447.216

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND	Từ 01/03/2018 đến 31/03/2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3,737,341,243	1,321,191,903
Chi phí đồ dùng văn phòng	233,242,571	7,954,000
Chi phí khấu hao TSCĐ	533,595,345	284,167,184
Chi phí dịch vụ mua ngoài	171,430,468	498,883,698
Chi phí bằng tiền khác	3,451,420,222	1,079,440,874
Cộng	9,669,904,068	3,191,637,659

6.6 Thu nhập khác

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND	Từ 01/03/2018 đến 31/03/2018 VND
Các khoản thu nhập khác	13.494.626.792	-
Cộng	13.494.626.792	-

6.7 Chi phí khác

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND	Từ 01/03/2018 đến 31/03/2018 VND
Các khoản khác	126.333.333	63.600.000
Cộng	126.333.333	63.600.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

6.8 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND	Từ 01/03/2018 đến 31/03/2018 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	414.299.418	2.004.501.647
Hoạt động kinh doanh bất động sản	(14.716.925.869)	1.511.286.071
Hoạt động kinh doanh khác	15.131.225.287	493.215.576
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	259.355.550	196.621.917
Hoạt động kinh doanh bất động sản	259.355.550	196.621.917
Các khoản điều chỉnh tăng		196.621.917
Các khoản chi phí không được trừ	259.355.550	196.621.917
Các khoản tăng khác		-
Các khoản điều chỉnh giảm		-
Cổ tức, lợi nhuận được chia		-
Các khoản giảm khác		-
Hoạt động kinh doanh khác	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng		-
Các khoản tăng khác		-
Các khoản lỗ được kết chuyển	-	-
Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-
Hoạt động kinh doanh khác	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	673.654.968	2.201.123.564
Hoạt động kinh doanh bất động sản	(14.475.980.550)	1.707.907.988
Hoạt động kinh doanh khác	15.149.635.518	493.215.576
Thuế suất thuế TNDN		
Hoạt động kinh doanh bất động sản	20%	20%
Hoạt động kinh doanh khác	20%	20%
Thuế TNDN	134.730.994	440.224.712
Hoạt động kinh doanh bất động sản		341.581.598
Hoạt động kinh doanh khác	134.730.994	98.643.114
Chi phí thuế TNDN tính trên TNCT năm hiện hành	134.730.994	440.224.712

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch với các bên liên quan trong kỳ

	Từ ngày 1/1/2019 đến 31/3/2019
	<u>VND</u>
Công ty TNHH MTV đầu tư Văn Phú Giảng Võ	
Phải thu lãi vay HĐ vay vốn	43.367.466
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	
Thu phí hoạt động văn phòng	2.652.680
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	
Thu phí hoạt động văn phòng	11.582.736
Công ty TNHH Văn Phú - CGM (chuyển đổi từ Công ty CP ĐT Văn Phú số 3)	
Góp vốn điều lệ	500.000.000
Chi phí HĐ thi công xây lắp	761.043.596
Công ty cổ phần Văn Phú Bắc ái	
Chuyển tiền góp vốn GPMB dự án BT xây dựng tuyến đường Phạm Văn Đồng	10.421.560.000
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	
Góp vốn điều lệ	800.000.000
Công ty cổ phần Văn Phú Homes	
Thanh toán HĐ dịch vụ tư vấn	980.452.806
Chi phí HĐ dịch vụ tư vấn đầu tư	2.069.798.700
Thu chi phí HĐ văn phòng	6.658.308
Công ty CP đầu tư và Phát triển thương mại Văn Phú	
Cổ tức được chia năm 2018	175.000.000
Công ty TNHH BT Hà Đông	
Góp vốn điều lệ	16.377.700.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2019

7.2 Báo cáo bộ phận

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

7.3 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 kỳ kế toán

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



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2019

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu

