

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng
kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 34

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

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

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

Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 08 tháng 07 năm 2019)
Ông Tô Như Toàn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 08 tháng 07 năm 2019)
Ông Tô Như Thăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Nguyên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Quốc Hà	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 23 tháng 01 năm 2019)

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

Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị được yêu cầu phải:

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

0011
CÔNG
H NH
EL
VIỆT
ĐA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

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

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

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

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

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



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 26 tháng 8 năm 2019

Số: 0831 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2019, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo đó tại ngày 28 tháng 02 năm 2019.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán khác và đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính đó tại ngày 25 tháng 8 năm 2018.



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 26 tháng 8 năm 2019
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.514.188.158.693	4.015.211.353.642
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	386.120.660.148	95.356.703.552
1. Tiền	111		176.045.208.616	82.056.703.552
2. Các khoản tương đương tiền	112		210.075.451.532	13.300.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	22.200.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	22.200.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.895.534.120.397	1.627.394.106.681
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	429.049.489.105	688.457.700.606
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	347.369.889.006	157.067.654.590
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	640.000.000.000	357.283.150.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	489.722.246.543	435.193.105.742
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)
IV. Hàng tồn kho	140	10	3.082.290.493.496	2.135.542.843.755
1. Hàng tồn kho	141		3.082.290.493.496	2.135.542.843.755
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		150.242.884.652	134.717.699.654
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	8.547.164.997	136.662.949
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		137.089.114.852	132.903.246.325
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	4.606.604.803	1.677.790.380
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.359.085.068.886	2.707.152.526.949
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.028.325.183.264	1.360.513.509.770
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	1.028.325.183.264	1.360.513.509.770
II. Tài sản cố định	220		19.087.853.362	9.309.674.601
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	18.895.153.362	9.309.674.601
- Nguyên giá	222		28.207.955.601	16.660.728.489
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.312.802.239)	(7.351.053.888)
2. Tài sản cố định vô hình	227		192.700.000	-
- Nguyên giá	228		192.700.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		689.772.969.626	712.724.182.909
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	689.772.969.626	712.724.182.909
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	545.562.560.217	607.520.379.364
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		545.562.560.217	518.020.379.364
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	89.500.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		76.336.502.417	17.084.780.305
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	65.340.884.891	10.530.654.624
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		716.635.320	-
3. Lợi thế thương mại	269		10.278.982.206	6.554.125.681
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		7.873.273.227.579	6.722.363.880.591

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.395.107.636.755	4.264.795.051.302
I. Nợ ngắn hạn	310		2.342.309.099.917	2.692.437.920.739
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	215.747.852.302	530.571.862.790
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	409.262.163.090	132.073.528.359
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	6.093.487.199	103.131.702.968
4. Phải trả người lao động	314		8.844.117.488	9.202.316.480
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	546.788.486.907	129.172.191.246
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		15.851.318	453.691.227
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	122.507.482.358	1.003.111.353.377
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	1.033.543.546.896	785.155.061.933
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(493.887.641)	(433.787.641)
II. Nợ dài hạn	330		3.052.798.536.838	1.572.357.130.563
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	165.497.016.445	134.251.048.445
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	2.887.297.694.766	1.438.093.988.394
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.825.627	12.093.724
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.478.165.590.824	2.457.568.829.289
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	2.478.165.590.824	2.457.568.829.289
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		647.370.558.973	624.167.654.292
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		624.167.654.292	220.202.363.671
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		23.202.904.681	403.965.290.621
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		208.028.242.242	210.634.385.388
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		7.873.273.227.579	6.722.363.880.591



Trần Mỹ Yên
Người lập biểu



Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 26 tháng 8 năm 2019

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số Thuyết minh		Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	511.448.282.026	74.049.845.762
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23	39.511.400.438	22.768.665.039
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		471.936.881.588	51.281.180.723
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	375.794.088.228	14.118.014.652
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng (20=10-11)	20		96.142.793.360	37.163.166.071
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	17.063.983.091	2.064.328.305
7. Chi phí tài chính	22	26	61.744.957.558	9.503.859.325
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	61.744.957.558	9.503.859.325
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		9.786.545.853	6.784.215.712
9. Chi phí bán hàng	25		3.191.787.405	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	45.068.453.679	28.798.369.988
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		12.988.123.662	7.709.480.775
12. Thu nhập khác	31	28	15.687.976.175	17.769.136
13. Chi phí khác	32		1.375.566.484	554.031.431
14. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		14.312.409.691	(536.262.295)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		27.300.533.353	7.173.218.480
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	7.428.675.235	1.258.684.500
17. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	29	(724.903.417)	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		20.596.761.535	5.914.533.980
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		23.202.904.681	7.029.016.974
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		(2.606.143.146)	(1.114.482.994)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	145,0	43,9



Trần Mỹ Yến
Người lập biểu



Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 26 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ


Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	27.300.533.353	7.173.218.480
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	02	7.507.740.584	1.515.534.572
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(26.850.528.944)	(8.848.544.017)
Chi phí lãi vay	06	61.744.957.558	9.503.859.325
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	69.702.702.551	9.344.068.360
Tăng các khoản phải thu	09	(350.727.840.926)	(186.071.850.170)
Tăng hàng tồn kho	10	(524.989.218.966)	(39.393.205.128)
Giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(519.892.648.417)	(127.896.450.305)
Tăng chi phí trả trước	12	(62.087.129.007)	(951.822.637)
Tiền lãi vay đã trả	14	(41.553.120.888)	(9.000.762.352)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(98.343.391.877)	(63.521.413.689)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(499.767.795)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.527.890.647.530)	(417.991.203.716)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(16.573.783.053)	(67.865.494.933)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	2.996.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(458.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	197.483.150.000	1.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(22.331.949.156)	(2.160.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	414.000.000.000	104.474.644.500
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.647.715.387	2.064.328.305
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	122.225.133.178	40.509.477.872
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.718.560.055.554	390.645.890.604
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.022.130.584.606)	(269.152.732.585)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.696.429.470.948	121.493.158.019
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	290.763.956.596	(255.988.567.825)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60	95.356.703.552	325.678.832.909
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	386.120.660.148	69.690.265.084


Trần Mỹ Yến
Người lập biểu


Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng


Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 26 tháng 8 năm 2019

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 401 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 280 người).

Hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ, Công ty đã đạt được quyền kiểm soát tại Công ty TNHH Nông dược Trường Minh.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có các công ty con, công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ (%)	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	67%	67%	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	78,50%	78,50%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	100%	100%	Thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	59,52%	59,52%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	100%	100%	Nhân giống và chăm sóc cây giống
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	54,95%	70%	Kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	35%	35%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	33%	33%	Xây dựng và thu phí đường bộ
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	46,77%	46,77%	Xây dựng và in ấn
Công ty TNHH BT Hà Đông	49,92%	50%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	43,90%	43,90%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản

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

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán độc lập khác.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6 hàng năm.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó tối đa là 10 năm.

Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Khi bán công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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



Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà 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 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 bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. 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 hợp nhất 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Các khoản trả trước

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 12
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10
Tài sản khác	06

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Tiền mặt	16.388.859.460	42.449.761.454
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	159.656.349.156	39.606.942.098
Các khoản tương đương tiền (*)	210.075.451.532	13.300.000.000
	<u>386.120.660.148</u>	<u>95.356.703.552</u>

(*) Trong đó có khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với số tiền 200 tỷ VND đang được cầm cố để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đối với người sở hữu trái phiếu Công ty phát hành.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Phải thu khách hàng mua nhà Dự án The Terra An Hưng	209.115.913.300	-
Phải thu khách hàng mua nhà Dự án The Terra Hào Nam	173.810.975.760	292.402.520.000
Phải thu khách hàng mua nhà Dự án Văn Phú	32.295.123.096	24.230.535.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	8.237.383.721	23.987.538.319
Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	<u>5.590.093.228</u>	<u>347.837.107.287</u>
	<u>429.049.489.105</u>	<u>688.457.700.606</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	68.027.994.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	30.217.339.900	351.425.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoà Lâm	30.106.478.100	24.708.568.000
Công ty Cổ phần Đầu tư AMICO	22.445.943.850	7.535.677.050
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Phúc	18.284.594.386	-
Công ty Cổ phần Hà Ân	15.881.970.392	-
Công ty Cổ phần EUROWINDOW	12.276.450.300	-
Công ty TNHH Xây dựng An Bình Xuân Thành	11.282.054.987	-
Công ty Cổ phần Xây dựng COTECCONS	8.695.591.537	39.048.809.307
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hà Quỳnh	-	22.496.611.200
Các khoản trả trước cho người bán khác	129.775.485.554	62.842.377.533
Trả trước cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	<u>375.986.000</u>	<u>84.186.000</u>
	<u>347.369.889.006</u>	<u>157.067.654.590</u>

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Phải thu cho vay các bên khác		
Công ty TNHH REQ (i)	458.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị An Thịnh (ii)	110.000.000.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (iii)	22.000.000.000	22.000.000.000
Các đối tượng khác	50.000.000.000	55.000.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	-	170.283.150.000
	640.000.000.000	357.283.150.000

- (i) Khoản cho vay Công ty TNHH REQ với thời hạn 01 năm kể từ ngày bên vay nhận tiền vay theo từng lần, lãi suất cố định 10%/năm.
- (ii) Các khoản cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị An Thịnh vay với thời hạn cho vay dưới 12 tháng, lãi suất từ 10,5%-11%/năm.
- (iii) Khoản cho Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ vay với thời hạn cho vay dưới 12 tháng, lãi suất 12%/năm.

8. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Tiền tạm ứng cho cán bộ công nhân viên	106.829.334.508	87.104.415.104
Khoản ứng tiền về việc thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng Dự án Grandeur Palace - Mỹ Đình (tên cũ Tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex)	103.360.740.000	56.360.740.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	97.275.998.900	134.805.500.000
Khoản tạm ứng để phục vụ Dự án Khu ẩm thực chợ đêm - Hải Phòng	96.162.808.279	109.887.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà Nha Trang (ii)	20.000.000.000	20.000.000.000
Tiền lãi cho vay dự thu	17.803.706.060	8.387.438.356
Phải thu khác	48.289.658.796	18.424.234.889
Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	-	223.777.393
	489.722.246.543	435.193.105.742
b. Dài hạn		
Ứng vốn bồi thường và giải phóng mặt bằng (iii)	985.371.866.664	857.270.348.770
Công ty Cổ phần Nhật Quân Anh - Đặt cọc đầu tư (iv)	32.000.000.000	32.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam - Góp vốn hợp tác đầu tư	1.723.111.000	1.723.111.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn	3.520.050.000	463.520.050.000
Tạm ứng cán bộ công nhân viên	5.710.155.600	-
Phải thu dài hạn khác bên liên quan		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	-	6.000.000.000
	1.028.325.183.264	1.360.513.509.770

- (i) Chủ yếu là khoản đặt cọc cho ông Nguyễn Trung Hiếu theo hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng 1.250.947 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Vinamotor thuộc sở hữu của ông Nguyễn Trung Hiếu cho Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest, số tiền là 90.000.000.000 VND.
- (ii) Khoản ứng vốn để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng Tổ hợp Stellar Hotels & Residence - Dự án Khu đô thị biển An Viên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- (iii) Khoản ứng vốn đền bù giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (Quốc lộ 1) theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT).
- (iv) Khoản đặt cọc của Công ty Cổ phần Nhật Quân Anh nhằm mục đích hợp tác đầu tư thực hiện dự án xây dựng lại khu tập thể số 3A Quang Trung, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, tiền đặt cọc không hưởng lãi suất.

9. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam	10.000.000.000	-	Trên 3 năm	10.000.000.000	-	Trên 3 năm
Công ty Xây lắp 665 - Bộ Quốc phòng	252.468.507	-	Trên 3 năm	252.468.507	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	14.337.950	-	Trên 3 năm	14.337.950	-	Trên 3 năm
Công ty Hùng Sơn	340.697.800	-	Trên 3 năm	340.697.800	-	Trên 3 năm
	10.607.504.257	-		10.607.504.257	-	

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	203.014.900	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	29.680.002	-	10.400.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.081.968.487.378	-	2.135.443.132.539	-
Hàng hoá	89.311.216	-	89.311.216	-
	3.082.290.493.496	-	2.135.542.843.755	-

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ) (i)	1.310.962.418.153	592.275.233.702
Dự án The Terra An Hưng (ii)	1.183.406.014.507	729.658.254.632
Dự án The Terra Hà Nam (iii)	416.929.762.162	-
Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc cho thuê tại chung cư Luxury Tower (iv)	93.260.497.442	466.323.229.473
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (v)	41.841.021.630	157.143.508.927
Dự án Thảo Điền - Thành phố Hồ Chí Minh (vi)	-	165.429.856.602
Các dự án khác	35.568.773.484	24.613.049.203
	3.081.968.487.378	2.135.443.132.539

- (i) Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ) là dự án xây dựng tổ hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ, căn hộ ở, nhà trẻ, nhà sinh hoạt cộng đồng và nhà ở thấp tầng do Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ làm chủ đầu tư.
- (ii) Dự án The Terra An Hưng là tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại ô đất TTDV01 thuộc Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest làm chủ đầu tư.
- (iii) Dự án The Terra Hà Nam là dự án khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng tại số 83 Hà Nam, phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, thực hiện theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2 và Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm.
- (iv) Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc cho thuê tại chung cư Luxury Tower là dự án Công ty nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 41, bao gồm 185 căn hộ từ tầng 05 đến tầng 20 tòa chung cư Luxury Tower tại số 106 đường Nguyễn Như Kon Tum, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

- (v) Đây là chi phí xây dựng phần thô Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây. Chi phí này sẽ được quyết toán khi bàn giao cho chủ sở hữu mặt bằng cho thuê.
- (vi) Dự án Thảo Điền- Thành phố Hồ Chí Minh được nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH Xây dựng Thế Minh. Tới thời điểm 30 tháng 6 năm 2019, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản SIC.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí quảng cáo Dự án Terra An Hưng	4.359.565.674	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.249.697.246	136.662.949
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	937.902.077	-
	<u>8.547.164.997</u>	<u>136.662.949</u>
b. Dài hạn		
Chi phí sửa chữa văn phòng	33.023.178.354	-
Chi phí trả trước tiền thuê đất Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	16.566.715.090	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.501.510.683	1.927.478.728
Chi phí bán hàng Dự án Terra An Hưng	2.041.875.957	-
Chi phí trả trước thuê tài sản hoạt động	465.232.812	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	10.742.371.995	8.603.175.896
	<u>65.340.884.891</u>	<u>10.530.654.624</u>

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	-	246.850.012	14.888.250.117	1.353.548.360	172.080.000	16.660.728.489
Tăng do mua công ty con	2.004.387.000	144.090.909	36.174.555	34.000.000	242.970.000	2.461.622.464
Tăng trong kỳ	-	-	2.529.254.545	884.440.545	-	3.413.695.090
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	6.017.126.558	-	-	-	-	6.017.126.558
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(163.000.000)	-	-	(163.000.000)
Giảm khác	(182.217.000)	-	-	-	-	(182.217.000)
Số dư cuối kỳ	7.839.296.558	390.940.921	17.290.679.217	2.271.988.905	415.050.000	28.207.955.601
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	-	114.102.189	6.237.231.887	964.929.812	34.790.000	7.351.053.888
Khấu hao trong kỳ	347.050.312	44.033.700	1.293.934.603	174.803.509	36.882.498	1.896.704.622
Tăng do mua công ty con	-	91.699.254	18.499.610	29.804.451	20.123.749	160.127.064
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(95.083.335)	-	-	(95.083.335)
Số dư cuối kỳ	347.050.312	249.835.143	7.454.582.765	1.169.537.772	91.796.247	9.312.802.239
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	-	132.747.823	8.651.018.230	388.618.548	137.290.000	9.309.674.601
Tại ngày cuối kỳ	7.492.246.246	141.105.778	9.836.096.452	1.102.451.133	323.253.753	18.895.153.362

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 1.949.181.077 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.915.181.077 VND).

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	218.050.790.943	198.124.067.192
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (ii)	310.368.473.232	-
Dự án Khu ẩm thực chợ đêm - Hải Phòng	64.335.343.543	56.513.271.812
Dự án Grandeur Palace - Mỹ Đình (tên cũ Tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex)	57.508.627.856	57.335.204.295
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	13.147.167.205	5.988.549.808
Dự án The Terra Hào Nam	-	376.561.656.954
Các dự án khác	26.362.566.847	18.201.432.848
	<u>689.772.969.626</u>	<u>712.724.182.909</u>

- (i) Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT) theo hợp đồng xây dựng - chuyển giao giữa UBND thành phố Hồ Chí Minh với liên danh các nhà đầu tư.
- (ii) Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây tại ngách 17/35, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest thực hiện thi công và hoàn thiện bằng nguồn vốn của mình để kinh doanh khai thác dịch vụ căn hộ khách sạn.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Đầu tư vào các công ty liên kết	518.020.379.364	511.236.163.652
Đầu tư trong kỳ	17.755.635.000	-
Phần lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia	9.786.545.853	6.784.215.712
	545.562.560.217	518.020.379.364

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và đơn vị khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 như sau:

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá trị sổ sách	Giá trị theo phương pháp		Giá trị sổ sách	Giá trị theo phương pháp	
	VND	vốn chủ VND	Giá trị hợp lý VND	VND	vốn chủ VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên kết	521.995.189.272	545.562.560.217	-	504.239.554.272	518.020.379.364	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	197.971.357.926	(*)	163.786.400.000	187.377.625.930	(*)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	24.035.756.396	(*)	33.777.503.175	23.874.344.244	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	278.162.324.604	(*)	278.006.400.000	278.057.565.107	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	2.160.000.000	1.128.235.194	(*)	2.160.000.000	2.201.592.986	(*)
Công ty TNHH BT Hà Đông	44.264.886.097	44.264.886.097	(*)	26.509.251.097	26.509.251.097	(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	-	89.500.000.000	89.500.000.000	-
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	-	-	-	10.500.000.000	10.500.000.000	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence (i)	-	-	-	79.000.000.000	79.000.000.000	(*)
	521.995.189.272	545.562.560.217	-	593.739.554.272	607.520.379.364	-

(i) Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence.

(*) *Giá trị hợp lý*: Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Đầu tư vào công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty TNHH BT Hà Đông	Hoạt động kinh doanh chưa có lãi	Hoạt động kinh doanh chưa có lãi

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các Công ty liên kết trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 31.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
	Giá trị/	Giá trị/
	Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hà Quỳnh	101.192.322.531	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoà Lâm	13.859.807.486	7.820.790.836
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Phúc	18.020.026.249	7.539.710.782
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 41	-	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	-	125.395.006.000
Phải trả cho các đối tượng khác	77.364.086.463	73.670.738.491
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	<u>5.311.609.573</u>	<u>16.145.616.681</u>
	<u>215.747.852.302</u>	<u>530.571.862.790</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần 216	209.327.854.875	65.267.861.050
Khách hàng mua nhà Dự án The Terra An Hưng	101.629.930.160	-
Khách hàng mua nhà Dự án The Terra Hào Nam	98.296.263.276	66.805.667.309
Khác	8.114.779	-
	<u>409.262.163.090</u>	<u>132.073.528.359</u>



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

	Số đầu kỳ phải thu VND	Số đầu kỳ phải trả VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp / bù trừ trong kỳ VND	Phải thu nhận từ Công ty con VND	Số cuối kỳ phải thu VND	Số cuối kỳ phải trả VND
Thuế giá trị gia tăng	1.669.564.531	10.375.291.484	51.453.024.238	61.540.936.773	-	1.669.564.531	287.378.949
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	92.122.686.516	7.428.675.235	95.411.651.605	5.300.000	5.300.000	4.139.710.146
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% từ bán nhà	-	-	-	2.931.740.272	-	2.931.740.272	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	633.724.968	4.917.140.201	4.055.102.552	295.446.087	-	1.200.316.530
Thuế khác	8.225.849	-	498.349.954.759	497.872.647.336	3.000.000	-	466.081.574
	1.677.790.380	103.131.702.968	562.148.794.433	661.812.078.538	303.746.087	4.606.604.803	6.093.487.199



18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí trích trước Dự án Văn Phú	100.268.326.109	102.955.961.103
Chi phí trích trước Dự án The Terra An Hưng	369.908.806.941	-
Chi phí trích trước Dự án Grandeur Palace Giàng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giàng Võ)	17.270.570.741	-
Chi phí trích trước Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	11.764.465.227	-
Chi phí lãi vay	33.180.556.989	12.988.720.319
Chi phí trích trước khác	14.395.760.900	13.227.509.824
	546.788.486.907	129.172.191.246

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence (i)	-	540.000.000.000
Công ty TNHH Joming (ii)	74.000.000.000	74.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS SIC (iii)	-	191.250.000.000
Công ty TNHH An Quý Hưng	-	163.283.150.000
Phải trả khác	27.300.797.722	13.387.118.741
Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	21.206.684.636	21.191.084.636
	122.507.482.358	1.003.111.353.377

b. Dài hạn

Nhận góp vốn thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (iv)	90.577.548.000	70.110.000.000
Vốn huy động thực hiện giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa	20.514.920.000	11.070.000.000
Nhận góp vốn dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang	10.000.000.000	10.000.000.000
Phải trả khác	1.333.500.000	-
Phải trả dài hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	43.071.048.445	43.071.048.445
	165.497.016.445	134.251.048.445

- (i) Khoản nhận đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo các bên sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng Dự án The Terra An Hưng sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Năm 2019, Công ty đã trả lại khoản cọc cho Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence.
- (ii) Khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái với Công ty TNHH Joming ngày 25 tháng 11 năm 2016.
- (iii) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản SIC về việc chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Trong kỳ, thỏa thuận đã được thực hiện, khoản cọc được bù trừ với khoản phải thu khách hàng.
- (iv) Phản ánh số tiền nhận góp vốn của các cá nhân để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1.

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	VND		VND		VND	
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ		
Vay ngắn hạn	785.155.061.933	1.051.649.429.759	907.436.675.088	929.367.816.604		
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (i)	777.755.061.933	474.581.504.543	710.135.314.670	542.201.251.806		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở chính (ii)	-	326.874.748.203	16.301.360.418	310.573.387.785		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La (iii)	-	4.043.177.013	-	4.043.177.013		
Đối tượng khác	7.400.000.000	246.150.000.000	181.000.000.000	72.550.000.000		
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 21)	-	104.175.730.292	-	104.175.730.292		
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long	-	21.822.759.292	-	21.822.759.292		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở chính	-	82.352.971.000	-	82.352.971.000		
	785.155.061.933	1.155.825.160.051	907.436.675.088	1.033.543.546.896		

- (i) Thể hiện các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long theo các hợp đồng tín dụng hạn mức nhằm tài trợ một phần vốn lưu động của bên vay. Thời hạn vay theo từng lần giải ngân không quá 12 tháng. Lãi suất vay theo từng kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan trong từng lần nhận nợ giữa bên vay và bên Ngân hàng. Các khoản vay được bảo đảm bằng tài sản sau: 04 tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú tại địa chỉ khu dịch vụ thương mại tầng 5 - CT9 Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, sàn thương mại tòa nhà Home City; cầm cố 17.000.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú- Invest thuộc sở hữu của bên thứ ba; quyền đòi nợ từ hợp đồng mua bán/chuyển nhượng giữa Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú số 2 và khách hàng và các khoản thu lợi từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại địa chỉ số 83 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
- (ii) Các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở chính theo các hợp đồng tín dụng hạn mức nhằm tài trợ chi phí thực hiện Dự án Grandeur Palace Giàng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giàng Võ) và bổ sung vốn lưu động và phục vụ thi công gói thầu thi công công trình thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án The Terra An Hưng. Thời hạn vay theo từng lần giải ngân không quá 12 tháng. Lãi suất vay từng kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan trong từng lần nhận nợ giữa bên vay và bên Ngân hàng. Các khoản vay được bảo đảm bằng tài sản sau:
- Toàn bộ quyền phát sinh Dự án Grandeur Palace Giàng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giàng Võ) bao gồm nhưng không giới hạn bởi các quyền: quyền phát triển, khai thác dự án, quyền nhận bồi thường, bồi hoàn, quyền thụ hưởng bảo hiểm từ dự án, quyền đòi nợ, các khoản phí dịch vụ thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án, các quyền khác phát sinh từ dự án; thế chấp toàn bộ Dự án Grandeur Palace Giàng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giàng Võ) (sau khi đã hoàn thiện nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất); thế chấp 65 căn hộ khách sạn cho thuê và sàn văn phòng, dịch vụ thương mại (thời điểm dự án đã bán hết và đi vào khai thác dịch vụ) và một số tài sản khác.
 - Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC216528 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 14/12/2015, số vào sổ cấp GCN: CT-DA01231 thuộc sở hữu bên thứ ba được bên ngân hàng chấp thuận.
- (iii) Các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La theo hợp đồng tín dụng hạn mức nhằm tài trợ một phần vốn lưu động của bên vay. Thời hạn các khoản vay thông thường không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Khoản vay được cầm cố bởi 2.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu kỳ VND	Tăng	Trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ		Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Vay ngân hàng	1.042.198.554.816	671.753.346.182	116.356.364.991	1.597.595.536.007
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (i)	379.694.711.081	217.862.180.186	116.356.364.991	481.200.526.276
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (ii)	662.503.843.735	108.979.497.576	-	771.483.341.311
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội (iii)	-	97.152.755.420	-	97.152.755.420
Ngân hàng TCMP Việt Nam Thịnh Vượng - Hộ Sở Chính (iv)	-	247.058.913.000	-	247.058.913.000
Vay khác	-	700.000.000	-	700.000.000
Trái phiếu phát hành (v)	395.895.433.578	996.320.000.000	(1.662.455.473)	1.393.877.889.051
- Mệnh giá	400.000.000.000	1.000.000.000.000	-	1.400.000.000.000
- Chi phí phát hành	(4.104.566.422)	(3.680.000.000)	(1.662.455.473)	(6.122.110.949)
	1.438.093.988.394	1.668.073.346.182,00	114.693.909.518,00	2.991.473.425.058

Trong đó:

Số phải trả trong vòng 12 tháng	-	104.175.730.292
Số phải trả sau 12 tháng	1.438.093.988.394	2.887.297.694.766

- (i) Các khoản vay dài hạn Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long theo các hợp đồng tín dụng hạn mức nhằm tài trợ cho Dự án The Terra Nam, tài trợ chi phí tư vấn, chi phí thi công xây dựng dự án và chi phí cho các công tác chuẩn bị khác trước giai đoạn giải phóng mặt bằng và thi công xây dựng dự án Đầu tư xây dựng tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1. Thời hạn cho vay từ 4 - 5 năm theo từng hợp đồng cụ thể. Lãi suất được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng. Các khoản vay được bảo đảm bằng:
- Quyền đòi nợ từ hợp đồng mua bán/chuyển nhượng giữa Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú số 2 và khách hàng và các khoản thu lợi từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại địa chỉ số 83 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;
 - Quyền thu nợ và các quyền tài sản khác phát sinh từ Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (Hợp đồng BT) Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1.
- (ii) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay hợp vốn giữa Ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long năm 2017 nhằm thanh toán chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp đối với phần giải phóng mặt bằng để thực hiện Hợp đồng BT dự án "Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức

đối tác công tư". Thời hạn cho vay là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay được điều chỉnh theo từng thời kỳ. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng BT ký giữa UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á; thế chấp phần vốn góp của các cổ đông góp vốn vào Bên vay.

- (iii) Khoản vay theo hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Invest và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội và các Phụ lục kèm theo để phát hành bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây; tài trợ cho các nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ (bao gồm cho vay mới và thanh toán bù đắp) liên quan đến việc đầu tư thực hiện phần nội thất và hoàn thiện của Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây. Thời hạn cho vay tối đa 156 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được ân hạn tối đa 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay dài hạn theo từng lần thông báo của ngân hàng. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ BT1-02, khu đô thị mới An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; quyền sở hữu tài sản với Khu dịch vụ thương mại tầng 1 tòa Victoria tại Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và một số tài sản khác.
- (iv) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Invest và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và các Phụ lục kèm theo nhằm tài trợ chi phí thực hiện phát triển Dự án Grandeur Giàng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giàng Võ). Thời hạn cho vay 84 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên. Lãi suất cho vay theo từng kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan trong từng lần nhận nợ giữa bên vay và bên Ngân hàng. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ quyền phát sinh Dự án Grandeur Giàng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giàng Võ) bao gồm nhưng không giới hạn bởi các quyền: quyền phát triển, khai thác dự án, quyền nhận bồi thường, bồi hoàn, quyền thụ hưởng bảo hiểm từ dự án, quyền đòi nợ, các khoản phí dịch vụ thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án, các quyền khác phát sinh từ dự án; toàn bộ Dự án Grandeur Giàng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giàng Võ) (sau khi đã hoàn thiện nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất); 65 căn hộ khách sạn cho thuê và sàn văn phòng, dịch vụ thương mại (thời điểm dự án đã bán hết và đi vào khai thác dịch vụ) và một số tài sản khác.
- (v) Trái phiếu thường phát hành cho Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Tổng Công ty cổ phần bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và các cá nhân khác để tăng quy mô vốn hoạt động của doanh nghiệp và thực hiện các dự án đầu tư. Số lượng phát hành: 14.000 trái phiếu, mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu với kỳ hạn gốc 24 tháng, lãi suất từ 9,5% - 12%/năm. Trái phiếu được thanh toán một lần khi đáo hạn hoặc mua lại trái phiếu trước hạn.

Trái phiếu được bảo đảm bởi 30.000.000 cổ phiếu VPI; quyền sử dụng đất, Quyền tài sản phát sinh, Tài sản hình thành trong tương lai từ dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại Ô đất TTDV-01 thuộc khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và phường Dương Nội, quận Hà Đông, Hà Nội và cầm cố bởi khoản tương đương tiền trị giá hơn 200 tỷ VND.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ hoạt động kết thúc 30 tháng 6 năm 2018							
Số dư đầu kỳ trước	1.600.000.000.000	1.674	15.177.859.740	7.588.929.869	221.423.616.164	192.614.081.136	2.036.804.488.583
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	7.029.016.974	-	7.029.016.974
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	-	(1.114.482.994)	(1.114.482.994)
Giảm khác	-	-	-	-	(10.183.049)	-	(10.183.049)
Số dư cuối kỳ trước	1.600.000.000.000	1.674,00	15.177.859.740	7.588.929.869	228.442.450.089	191.499.598.142	2.042.708.839.514
Cho kỳ hoạt động kết thúc 30 tháng 6 năm 2019							
Số dư đầu kỳ này	1.600.000.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	624.167.654.292	210.634.385.388	2.457.568.829.289
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	23.202.904.681	-	23.202.904.681
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	-	(2.606.143.146)	(2.606.143.146)
Số dư cuối kỳ này	1.600.000.000.000	-	15.177.859.740	7.588.929.869	647.370.558.973	208.028.242.242	2.478.165.590.824

* H'HN *

* M S *

Cổ phiếu	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	160.000.000 160.000.000	160.000.000 160.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	160.000.000 160.000.000	160.000.000 160.000.000
Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.		
23. DOANH THU		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	510.017.545.232	62.681.880.127
Doanh thu hoạt động khác	1.430.736.794	7.738.810.180
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	3.629.155.455
	511.448.282.026	74.049.845.762
Doanh thu từ các bên liên quan (chi tiết thuyết minh số 31)	203.641.831	1.862.471.995
Các khoản giảm trừ doanh thu Hàng bán bị trả lại	39.511.400.438 39.511.400.438	22.768.665.039 22.768.665.039
24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	374.228.040.734	4.148.347.626
Giá vốn hoạt động khác	1.566.047.494	6.239.148.298
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	3.730.518.728
	375.794.088.228	14.118.014.652
25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.063.983.091	2.064.328.305
	17.063.983.091	2.064.328.305
26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	61.744.957.558	9.503.859.325
	61.744.957.558	9.503.859.325



27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Chi phí nhân viên quản lý	18.645.843.773	7.447.714.930
Chi phí vật liệu quản lý	402.856.409	7.782.427
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.302.208.972	2.142.705.108
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.776.420.188	1.033.057.841
Thuế, phí và lệ phí	187.374.045	24.225.754
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	14.142.714.330	17.641.341.195
Phân bổ lợi thế thương mại	5.611.035.962	501.542.733
	<u>45.068.453.679</u>	<u>28.798.369.988</u>

28. THU NHẬP KHÁC

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Tiền phạt thu được (i)	15.519.169.736	-
Các khoản khác	168.806.439	17.769.136
	<u>15.687.976.175</u>	<u>17.769.136</u>

(i) Khoản bồi thường hợp đồng từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 41 do hoàn trả căn hộ dự án Luxury Tower.

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	7.428.675.235	1.258.684.500
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>7.428.675.235</u>	<u>1.258.684.500</u>
	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn		
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(724.903.417)	-
Tổng thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	<u>(724.903.417)</u>	<u>-</u>

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23.202.904.681	7.029.016.974
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	23.202.904.681	7.029.016.974
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	160.000.000	160.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<u>145,0</u>	<u>43,9</u>

31. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - IPS	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	Ông Tô Như Thăng là Phó Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm Hà Nội	Ông Tô Như Thăng là Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	Ông Tô Như Thăng là thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Ông Ngô Đức Long là thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần BDSC	Ông Chu Đức Lượng là Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Ông Chu Đức Lượng là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	5.590.093.228	347.837.107.287
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	5.590.093.228	12.837.107.287
Công ty Cổ phần BDSC	-	335.000.000.000
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn	375.986.000	84.186.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	375.986.000	84.186.000
Các khoản phải thu về cho vay	-	170.283.150.000
Công ty Cổ phần Abey Holdings	-	170.283.150.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	-	223.777.393
Công ty Cổ phần Abey Holdings	-	48.777.393
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	-	175.000.000
Các khoản phải thu dài hạn khác	-	6.000.000.000
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	-	6.000.000.000
Các khoản phải trả người bán	5.311.609.573	16.145.616.681
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	3.666.019.600	7.332.039.200
Công ty Cổ phần Nông dược Trường Minh	-	3.775.630.479
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	1.645.589.973	5.037.947.002
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	21.206.684.636	21.191.084.636
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	19.538.000.000	19.538.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	1.461.684.636	1.461.684.636
Thủ lao phải trả Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	207.000.000	191.400.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	43.071.048.445	43.071.048.445
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	1.297.290.000	1.297.290.000
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	41.773.758.445	41.773.758.445

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Doanh thu	203.641.831	1.862.471.995
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	203.641.831	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	-	62.471.995
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - IPS	-	1.800.000.000
Doanh thu tài chính	202.830.553	-
Công ty Cổ phần Abey Holdings	202.830.553	-
Chi phí mua dịch vụ	2.725.953.530	3.734.737.970
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	-	929.391.970
Công ty Cổ phần Abey Holdings	-	2.805.346.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	2.725.953.530	-
Góp vốn	17.755.635.000	2.160.000.000
Công ty TNHH BT Hà Đông	17.755.635.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	-	2.160.000.000

32. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Trong kỳ, Công ty chủ yếu kinh doanh bất động sản, các loại hình kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo các bộ phận kinh doanh. Doanh thu, giá vốn theo từng loại hình kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 23 và Thuyết minh số 24.

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy Công ty không có báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

33. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Cam kết thuê 2 tòa Khách sạn Hồ Tây theo hợp đồng số 60 HĐTN/CTHT, thời hạn từ ngày 03 tháng 02 năm 2016 đến ngày 26 tháng 9 năm 2064. Chi tiết khoản phải trả theo cam kết thuê hoạt động tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 như sau:

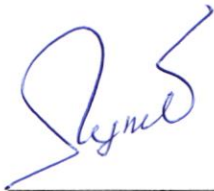
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	11.472.193.200	11.472.193.200
Trên 1 năm đến 5 năm	45.888.772.800	45.888.772.800
Trên 5 năm	461.755.776.300	467.491.872.900
	519.116.742.300	524.852.838.900

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

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

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


Ngày 05 tháng 8 năm 2019, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua Nghị quyết số 0508/NQ-HĐQT về việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ thanh toán cổ tức là 16%/cổ phiếu, thời gian chi trả vào ngày 19 tháng 9 năm 2019.



Trần Mỹ Yên
Người lập biểu



Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 26 tháng 8 năm 2019