

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 RIÊNG
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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 31



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Số 104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt,
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 riêng 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 7 năm 2019)
Ông Tô Như Toàn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 08 tháng 7 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 riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Số 104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt,
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 riêng 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 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 riêng 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

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng 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 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 giữa niên độ.

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng 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 27 tháng 02 năm 2019.

Báo cáo tài chính riêng 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 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		2.895.905.353.233	2.567.930.119.007
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	310.347.564.923	26.415.936.779
1. Tiền	111		110.347.564.923	26.415.936.779
2. Các khoản tương đương tiền	112		200.000.000.000	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.157.546.148.150	904.151.289.722
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	258.448.390.568	397.535.163.689
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	222.315.770.937	90.146.096.469
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	394.250.000.000	133.150.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	293.139.490.902	293.927.533.821
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(10.607.504.257)	(10.607.504.257)
III. Hàng tồn kho	140	11	1.339.746.483.036	1.535.861.013.841
1. Hàng tồn kho	141		1.339.746.483.036	1.535.861.013.841
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		88.265.157.124	101.501.878.665
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	7.910.221.536	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		80.058.548.588	101.197.265.816
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	296.387.000	304.612.849
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.349.020.540.535	2.000.506.513.968
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		121.455.576.000	111.903.496.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	121.455.576.000	111.903.496.000
II. Tài sản cố định	220		8.096.266.564	6.909.094.222
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	7.903.566.564	6.909.094.222
- Nguyên giá	222		14.581.955.501	12.483.825.866
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.678.388.937)	(5.574.731.644)
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		335.584.192.661	12.390.073.223
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	335.584.192.661	12.390.073.223
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	1.831.671.439.272	1.867.665.804.272
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.309.676.250.000	1.273.926.250.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		521.995.189.272	504.239.554.272
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	89.500.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		52.213.066.038	1.638.046.251
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	52.213.066.038	1.638.046.251
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.244.925.893.768	4.568.436.632.975

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

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

Tại ngày 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		2.996.897.615.485	2.348.653.032.049
I. Nợ ngắn hạn	310		1.403.992.133.014	1.871.350.308.471
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	171.115.742.544	349.374.853.004
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		101.629.930.160	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	3.560.087.253	70.330.802.437
4. Phải trả người lao động	314		4.004.047.441	5.296.582.256
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	564.439.584.713	115.172.947.458
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	44.914.336.837	762.755.437.309
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	514.328.404.066	568.419.686.007
II. Nợ dài hạn	330		1.592.905.482.471	477.302.723.578
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	101.874.838.000	81.407.290.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	1.491.030.644.471	395.895.433.578
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.248.028.278.283	2.219.783.600.926
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	2.248.028.278.283	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		625.261.488.674	597.016.811.317
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		597.016.811.317	226.489.193.851
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		28.244.677.357	370.527.617.466
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.244.925.893.768	4.568.436.632.975




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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 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	22	473.117.680.957	67.668.561.088
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	22	-	22.768.665.039
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		473.117.680.957	44.899.896.049
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	375.729.144.110	8.131.472.583
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		97.388.536.847	36.768.423.466
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	9.147.648.351	764.484.458
7. Chi phí tài chính	22	25	55.726.716.170	8.949.756.126
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		55.726.716.170	8.949.756.126
8. Chi phí bán hàng	25		3.191.787.405	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	28.506.157.680	24.495.261.856
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		19.111.523.943	4.087.889.942
11. Thu nhập khác	31	27	15.585.093.566	10.000.000
12. Chi phí khác	32		390.688.332	491.200.000
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		15.194.405.234	(481.200.000)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		34.305.929.177	3.606.689.942
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	6.061.251.820	1.254.164.702
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		28.244.677.357	2.352.525.240



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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
(theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	223.318.641.644	57.152.580.218
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(428.420.362.957)	(155.878.711.946)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(22.315.144.608)	(18.131.729.773)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(28.022.637.327)	(8.949.756.126)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(73.078.841.640)	(63.506.413.689)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	44.472.427.076	57.795.962.082
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(592.035.945.067)	(46.883.118.986)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(876.081.862.879)	(178.401.188.220)
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	(2.290.829.635)	(2.789.207.000)
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	(261.100.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	1.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(31.505.635.000)	(47.160.000.000)
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	1.528.482.179	764.484.458
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	120.632.017.544	59.285.921.958
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.714.319.420.436	183.854.235.166
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(674.937.946.957)	(249.628.226.705)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.039.381.473.479	(65.773.991.539)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	283.931.628.144	(184.889.257.801)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	26.415.936.779	195.089.629.972
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	310.347.564.923	10.200.372.171




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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 177 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 160 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 riêng 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 và công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ (%)	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giàng Vỡ	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 (sở hữu thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2)	54,95%	70%	Kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	35%	35%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	33%	33%	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 riêng giữa niên độ

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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

Kỳ kế toán

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Các khoản trả trước

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị 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 giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

Chi phí đi vay

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

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các 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 riêng giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở 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	5.505.408.114	18.756.176.966
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	104.842.156.809	7.659.759.813
Tương đương tiền (i)	200.000.000.000	-
	<u>310.347.564.923</u>	<u>26.415.936.779</u>

- (i) Thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng, lãi suất từ 5,2 đến 5,4%/năm, đang được cầm cố để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đối với người sở hữu trái phiếu.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	VND	Giá gốc	VND
		Dự phòng		Dự phòng
- Đầu tư vào công ty con	1.309.676.250.000	-	1.273.926.250.000	-
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	460.000.000.000	-	460.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giàng Vỡ	428.000.000.000	-	428.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	163.031.250.000	-	163.031.250.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	102.845.000.000	-	102.845.000.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty TNHH Văn Phú CGM	35.800.000.000	-	29.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	500.000.000	-	500.000.000	-
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh (i)	29.500.000.000	-	-	-
- Đầu tư vào công ty liên kết	521.995.189.272	-	504.239.554.272	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	-	278.006.400.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	-	163.786.400.000	-
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	-	33.777.503.175	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	44.264.886.097	-	26.509.251.097	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	2.160.000.000	-	2.160.000.000	-
- Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	89.500.000.000	-
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh (i)	-	-	10.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence (ii)	-	-	79.000.000.000	-

(i) Trong kỳ, Công ty đã nhận chuyển nhượng vốn từ các chủ sở hữu khác để đạt được tỷ lệ sở hữu vốn 100% tại Công ty TNHH Nông dược Trường Minh.

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

Giá trị hợp lý

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

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

Đầu tư vào công ty con

Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giàng Vỡ
 Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1
 Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2
 Công ty TNHH Văn Phú - CGM
 Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái
 Công ty Cổ phần Văn Phú Homes
 Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình
 Công ty TNHH Nông dược Trường Minh
 Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú
 Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú
 Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang
 Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm
 Công ty TNHH BT Hà Đông

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
	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 29.

6. 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 các khách hàng mua nhà thấp tầng - Dự án The Terra An Hưng	209.115.913.300	-
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	9.807.217.994	23.987.538.319
Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	7.230.136.178	349.317.090.370
	<u>258.448.390.568</u>	<u>397.535.163.689</u>

7. 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 Xây dựng số 9	30.217.339.900	-
Công ty Cổ phần Đầu tư AMICO	22.445.943.850	-
Công ty Cổ phần Hà Ân	15.881.970.392	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hòa Lâm	30.106.478.100	24.708.568.000
Công ty TNHH Kỹ thuật Mesco	-	13.422.144.050
Công ty Cổ phần Kính Cống	-	11.691.919.800
Các khoản trả trước cho người bán khác	78.842.353.658	40.239.278.619
Trả trước cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	44.821.685.037	84.186.000
	<u>222.315.770.937</u>	<u>90.146.096.469</u>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Phải thu về cho vay các bên khác		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị An Thịnh (i)	110.000.000.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (ii)	22.000.000.000	22.000.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	262.250.000.000	1.150.000.000
	<u>394.250.000.000</u>	<u>133.150.000.000</u>

- (i) 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.
- (ii) Khoản cho Công ty Cổ Phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ vay với thời hạn cho vay dưới 12 tháng, lãi suất 12%/năm.

9. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
a. Ngắn hạn		
Ký cược, ký quỹ (i)	96.875.998.900	134.805.500.000
Tiền tạm ứng cho cán bộ nhân viên	2.424.285.154	2.880.582.154
Tiền lãi cho vay dự thu	12.659.048.706	6.643.945.205
Phải thu khác	34.745.288.005	9.409.784.613
Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	146.434.870.137	140.187.721.849
	293.139.490.902	293.927.533.821
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Nhật Quân Anh - Đặt cọc đầu tư (ii)	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
Phải thu dài hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	87.732.465.000	78.180.385.000
	121.455.576.000	111.903.496.000

(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 đặt cọc hợp tác đầu tư thực hiện dự án xây dựng lại khu tập thể 3A Quang Trung, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Nhật Quân Anh làm chủ đầu tư.

10. NỢ XẤU

	<u>Số cuối kỳ</u> VND			<u>Số đầu kỳ</u> VND		
	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 đầu khí Việt Nam (PVR)	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 Hùng Anh	340.697.800	-	Trên 3 năm	340.697.800	-	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
	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.

11. HÀNG TỒN KHO

	<u>Số cuối kỳ</u> VND		<u>Số đầu kỳ</u> VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	29.680.002	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.339.627.491.818	-	1.535.771.702.625	-
Hàng hoá	89.311.216	-	89.311.216	-
	1.339.746.483.036	-	1.535.861.013.841	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo) MẪU SỐ B 09a-DN

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Dự án The Terra An Hưng (i)	1.184.097.453.328	729.658.254.632
Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc cho thuê tại chung cư Luxury Tower (ii)	93.260.497.442	466.323.229.473
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (iii)	41.841.021.630	157.143.508.927
Dự án Thảo Điền - Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	-	165.429.856.602
Các dự án khác	20.428.519.418	17.216.852.991
	<u>1.339.627.491.818</u>	<u>1.535.771.702.625</u>

- (i) Dự án Terra An Hưng là tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại ô đất TTDV01 thuộc Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- (ii) 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 Ngụy Như Kon Tum, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.
- (iii) 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.
- (iv) 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.

12. 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 The Terra An Hưng	4.359.565.674	
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.996.006.166	
Các khoản khác	554.649.696	
	<u>7.910.221.536</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	-
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	2.041.875.957	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	954.242.075
Các khoản khác	581.296.637	683.804.176
	<u>52.213.066.038</u>	<u>1.638.046.251</u>

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	11.209.444.663	1.274.381.203	12.483.825.866
Mua sắm trong kỳ	1.248.789.090	849.340.545	2.098.129.635
Số dư cuối kỳ	12.458.233.753	2.123.721.748	14.581.955.501
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY			
Số dư đầu kỳ	4.651.694.027	923.037.617	5.574.731.644
Khấu hao trong kỳ	947.910.792	155.746.501	1.103.657.293
Số dư cuối kỳ	5.599.604.819	1.078.784.118	6.678.388.937
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	6.557.750.636	351.343.586	6.909.094.222
Tại ngày cuối kỳ	6.858.628.934	1.044.937.630	7.903.566.564

Nguyên giá các tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2019: 1.836.141.809 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.836.141.809 VND).

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (i)	310.368.473.232	-
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	13.147.167.205	5.988.549.808
Các dự án khác	12.068.552.224	6.401.523.415
	335.584.192.661	12.390.073.223

(i) 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.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 41	-	300.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hà Quỳnh	93.424.011.766	-
Phải trả cho các đối tượng khác	68.347.556.710	40.928.233.998
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 29)	9.344.174.068	8.446.619.006
	171.115.742.544	349.374.853.004

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ phải thu	Số đầu kỳ phải trả	Số phải nộp /thu trong kỳ	Số đã thực nộp /bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ phải thu	Số cuối kỳ phải trả
	VND		VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	296.387.000	-	35.871.826.092	35.871.826.092	296.387.000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	69.981.479.878	6.061.251.820	73.078.841.640	-	2.963.890.058
Thuế thu nhập cá nhân	-	349.322.559	3.243.852.907	3.039.008.921	-	554.166.545
Thuế khác	8.225.849	-	783.333.693	733.077.194	-	42.030.650
Các khoản thuế khác	-	-	137.880.000	137.880.000	-	-
	304.612.849	70.330.802.437	46.098.144.512	112.860.633.847	296.387.000	3.560.087.253

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí trích trước Dự án The Terra An Hưng	418.015.776.167	-
Chi phí trích trước Dự án Văn Phú	100.268.326.109	102.955.961.103
Chi phí trích trước Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	11.764.465.227	-
Chi phí lãi vay	31.182.537.584	12.146.986.355
Chi phí khác	3.208.479.626	70.000.000
	564.439.584.713	115.172.947.458

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn và bảo hiểm xã hội	59.476.616	141.462.141
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence (i)	-	540.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS SIC - Dự án Thảo Điền (ii)	-	191.250.000.000
Phải trả về chuyển nhượng vốn (iii)	11.500.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.148.175.585	10.172.890.532
Phải trả khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	21.206.684.636	21.191.084.636
	44.914.336.837	762.755.437.309
b. Dài hạn		
Nhận góp vốn Dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang	10.000.000.000	10.000.000.000
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
Phải trả khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	1.297.290.000	1.297.290.000
	101.874.838.000	81.407.290.000

- (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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo) MẪU SỐ B 09a-DN

- (ii) 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. 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, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong kỳ, thỏa thuận đã được thực hiện, khoản cọc được bù trừ với khoản phải thu khách hàng.
- (iii) Các khoản phải trả cho các chủ sở hữu liên quan đến việc nhận chuyển nhượng vốn của Công ty TNHH Nông dược Trường Minh.
- (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.

19. 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		
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (i)	561.019.686.007	391.803.488.003	493.937.946.957		458.885.227.053	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La (ii)	-	4.043.177.013	-		4.043.177.013	
Vay của đối tượng khác (iii)	7.400.000.000	225.000.000.000	181.000.000.000		51.400.000.000	
	568.419.686.007	620.846.665.016	674.937.946.957		514.328.404.066	

- (i) Thể hiện khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức và các Phụ lục kèm theo, thời hạn 12 tháng cho từng lần vay, lãi suất theo từng lần giải ngân. Tài sản thế chấp cho khoản vay gồm 04 tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú tại địa chỉ khu dịch vụ thương mại tầng 5 – CT9 Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, sản thương mại tòa nhà Home City và cầm cố 17.000.000 cổ phần phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.
- (ii) Thể hiện khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng và các Phụ lục kèm theo với thời hạn cho vay 1 năm, lãi suất theo từng phụ lục. Hợp đồng được cầm cố bởi 2.100.000 cổ phần phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.
- (iii) Thể hiện khoản vay từ cá nhân và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái với thời hạn 12 tháng. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI 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		
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội (i)	-	97.152.755.420	-		97.152.755.420	
Trái phiếu phát hành (ii)	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)	
	395.895.433.578	1.093.472.755.420	(1.662.455.473)		1.491.030.644.471	

(i) Thể hiện khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội, hạn mức cho vay 494.862.000.000 VND, thời hạn vay tối đa 156 tháng. Khoản vay được ân hạn trong vòng 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay theo từng lần giải ngân. Khoản vay được bảo đảm bằng: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ BT1-02, khu đô thị mới An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; Quyền sở hữu tài sản với Khu dịch vụ thương mại tầng 1 tòa Victoria, tại địa chỉ số CT9, khu đô thị mới văn phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và một số tài sản khác.

(ii) Thể hiện trái phiếu thường phát hành cho Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Tổng Công ty cổ phần bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Công ty Cổ phần 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, thành phố Hà Nội và cầm cố bởi khoản tương đương tiền trị giá 200 tỷ VND.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	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	15.177.859.740	7.588.929.869	226.489.193.851	1.849.255.983.460
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	2.352.525.240	2.352.525.240
Số dư cuối kỳ trước	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	228.841.719.091	1.851.608.508.700
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	597.016.811.317	2.219.783.600.926
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	28.244.677.357	28.244.677.357
Số dư cuối kỳ này	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	625.261.488.674	2.248.028.278.283

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 19 ngày 31 tháng 5 năm 2019, vốn điều lệ của Công ty là 1. 600.000.000.000 VND.

Cổ phiếu	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	160.000.000	160.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>160.000.000</i>	<i>160.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	160.000.000	160.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>160.000.000</i>	<i>160.000.000</i>

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

22. DOANH THU

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	470.506.144.794	62.681.880.127
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	3.629.155.455
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.611.536.163	1.357.525.506
	473.117.680.957	67.668.561.088
Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 29)	1.854.804.546	1.884.863.762
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	-	22.768.665.039
	-	22.768.665.039

23. 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 xây lắp	-	3.730.518.728
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.501.103.376	252.606.229
	375.729.144.110	8.131.472.583

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.147.648.351	764.484.458
	9.147.648.351	764.484.458

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	55.726.716.170	8.949.756.126
	55.726.716.170	8.949.756.126

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	11.590.730.246	5.515.318.071
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.100.532.847	1.960.797.163
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.103.657.293	903.587.006
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.624.541.930	1.239.398.450
Các khoản chi phí khác	4.086.695.364	14.876.161.166
	28.506.157.680	24.495.261.856

27. 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	10.000.000
Các khoản khác	65.923.830	-
	15.585.093.566	10.000.000

(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 căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc cho thuê tại chung cư Luxury Tower.

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Lợi nhuận trước thuế	34.305.929.177	3.606.689.942
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>22.765.769.974</i>	<i>6.034.326.552</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>11.540.159.203</i>	<i>(2.427.636.610)</i>
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
<i>Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>4.195.287.093</i>	<i>-</i>
<i>Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>266.044.434</i>	<i>236.496.955</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác</i>		
<i>Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>461.115.748</i>	<i>-</i>
<i>Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>390.688.332</i>	<i>520.747.479</i>
Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành		
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản chịu thuế suất 20%</i>	<i>18.836.527.315</i>	<i>6.270.823.507</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác chịu thuế suất 20%</i>	<i>11.469.731.787</i>	<i>(1.906.889.131)</i>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	6.061.251.820	1.254.164.702

29. 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 TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giàng Vỡ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	Công ty con
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	Công ty con
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
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 In và Văn hóa phẩm Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	Ông Tô Như Thăng là Phó Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - IPS	Ông Tô Như Toàn 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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo) MẪU SỐ B 09a-DN

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	7.230.136.178	349.317.090.370
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Homes	1.186.742.878	969.679.233
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	806.501.300	806.501.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	5.236.892.000	12.540.909.837
Công ty Cổ phần BDSC	-	335.000.000.000
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn	44.821.685.037	84.186.000
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	44.445.699.037	-
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	262.250.000.000	1.150.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giàng Vỡ	262.250.000.000	1.150.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	146.434.870.137	140.187.721.849
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giàng Vỡ	140.434.870.137	140.012.721.849
- Tiền đầu tư thực hiện dự án	140.000.000.000	140.000.000.000
- Tiền lãi vay dự thu	434.870.137	12.721.849
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	-	175.000.000
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh - góp vốn hợp tác đầu tư	6.000.000.000	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	87.732.465.000	78.180.385.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2 - góp vốn hợp tác đầu tư	35.580.385.000	35.580.385.000
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái - góp vốn hợp tác đầu tư	52.152.080.000	36.600.000.000
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh - góp vốn hợp tác đầu tư	-	6.000.000.000
Các khoản phải trả người bán	9.344.174.068	8.446.619.006
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	3.286.833.795	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Homes	745.730.700	1.114.579.806
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 Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	1.645.589.973	-
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	1.297.290.000	1.297.290.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ - nhận góp vốn hợp tác đầu tư	1.297.290.000	1.297.290.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo) MÃ SỐ B 09a-DN

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 cung cấp dịch vụ	1.854.804.546	1.884.863.762
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giàng Vỡ	210.804.900	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	280.914.450	22.660.820
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	373.009.130	57.772.248
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	414.376.505	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	211.099.362	-
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	160.958.368	-
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	-	1.741.958.699
Doanh thu tài chính	490.959.452	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giàng Vỡ	490.959.452	-
Chi phí mua dịch vụ	9.517.186.126	-
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	5.032.625.109	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	2.838.971.044	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	1.645.589.973	-
Góp vốn	31.505.635.000	2.160.000.000
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	6.250.000.000	-
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	7.500.000.000	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	17.755.635.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	-	2.160.000.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	4.627.320.000	3.439.918.649

30. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Cam kết thuê mặt bằng theo hợp đồng số 60 HĐTN/CTHT tại địa điểm ngách 17/35, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội để xây dựng và kinh doanh dịch vụ khách sạn, 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

31. 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.

32. 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-HDQT 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

