

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VĂN PHÚ – INVEST

Số: 108.../2020/CBTT-VPI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

— 000 —

Hà Nội, ngày 25. tháng 04 năm 2020

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDK TP HCM**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

Mã chứng khoán: VPI

Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024.62583535

Fax: 024.62583636

Người thực hiện công bố thông tin: **Đỗ Thị Thanh Phương**

Địa chỉ: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024.62583535

Fax: 024.62583636

Loại thông tin công bố:

24 giờ Bất thường Theo yêu cầu Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest.

Thông tin này đã được công bố tại Mục Báo cáo thường niên trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 25.1.04.2020 tại đường dẫn: <http://vanphu.vn/quan-he-co-dong>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;

Người được ủy quyền công bố thông tin

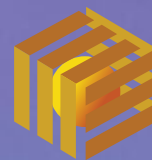
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thanh Phương

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2019



VANPHU.INVEST

HỢP TÁC - PHÁT TRIỂN - BỀN VỮNG



CHUYÊN TÂM NÂNG TẦM GIÁ TRỊ

Báo Cáo Thường Niên 2019



PHẦN 01

ẤN TƯỢNG 2019 & THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HĐQT

.....

- Thông điệp của Chủ tịch HĐQT 06
- Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi 08
- Giải thưởng, danh hiệu 10
- Sự kiện nổi bật năm 2019 12

PHẦN 02

GIỚI THIỆU VĂN PHÚ - INVEST

.....

- Tổng quan về Công ty 16
- Lịch sử hình thành và phát triển 18
- Lĩnh vực hoạt động và địa bàn kinh doanh 20
- Cơ cấu tổ chức của Công ty 22
- Hội đồng Quản trị - Ban Điều hành 24

PHẦN 04

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

.....

- Hoạt động kiểm toán nội bộ & Quản trị rủi ro 42
- Báo cáo quản trị 44
- Thông tin cổ phiếu 48
- Hoạt động quan hệ cổ đông

PHẦN 05

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

.....

- Công khai, minh bạch 52
- Phát triển nhân sự 53
- Bảo vệ môi trường 54
- Trách nhiệm xã hội 55

PHẦN 03

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2019 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2020

.....

- Báo cáo của Ban điều hành 28
- Kết quả sản xuất kinh doanh 32
- Các chỉ số tài chính cơ bản 2017 - 2019 34
- Kế hoạch triển khai các dự án 2020 36

PHẦN 06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

.....

- Báo cáo của Ban Tổng giám đốc và Hội đồng Quản trị 58
- Báo cáo kiểm toán độc lập 60
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất 61
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 63
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 64
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 66



PHẦN 01

ẤN TƯỢNG 2019 & THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HĐQT

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT	06
Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi	08
Giải thưởng, danh hiệu	10
Sự kiện nổi bật năm 2019	12

“ Bằng sự **chuyên tâm**, với ngành nghề kinh doanh cốt lõi là phát triển Bất động sản, xây dựng hệ sinh thái hoàn chỉnh và hướng đến khách hàng. Văn Phú – Invest **tận tâm trong từng công đoạn, chuyên nghiệp trong từng hành động**, từ tạo lập quỹ đất, hình thành dự án, quản lý thi công đến phục vụ khách hàng... đã làm nên giá trị của

VĂN PHÚ - INVEST ”



KÍNH THƯA QUÝ VỊ !

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban lãnh đạo Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest (VPI), tôi xin gửi tới Quý vị lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Trong hai thập kỷ hình thành và phát triển, bằng sự đoàn kết, năng động của đội ngũ lãnh đạo cùng những nỗ lực, sáng tạo của tập thể người lao động, Văn Phú - Invest đã đạt được những thành tựu đáng ghi nhận, trở thành doanh nghiệp có uy tín, là địa chỉ đáng tin cậy trong lĩnh vực phát triển bất động sản tại Việt Nam.

Với sứ mệnh là **“Nhà phát triển bất động sản chuyên tâm”**, chúng tôi luôn đề cao 5 giá trị cốt lõi **“Chuyên tâm - Hợp tác & Chia sẻ - Sáng tạo - Chất lượng - Minh bạch”** xuyên suốt trong mọi chủ trương, trong công tác điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty

2019 :: BẰNG CHUYÊN TÂM NÂNG TẦM GIÁ TRỊ

Năm 2019 là một năm nhiều thăng trầm của thị trường bất động sản khi nguồn cung có chất lượng thiếu hụt, lượng giao dịch sụt giảm so với những năm trước đó. Môi trường pháp lý thay đổi, chính sách tín dụng thận trọng và nhiều yếu tố tác động khác... đã khiến cho các doanh nghiệp bất động sản phải đối mặt với nhiều thách thức.

Trong bối cảnh đó, VPI đã khẳng định được vị thế trên thị trường thông qua việc cung cấp các sản phẩm chất lượng tốt, hoàn thành đúng tiến độ, được khách hàng ghi nhận. Sau thành công của The Terra - Hào Nam, The Terra - An Hưng ra mắt vào cuối tháng 6/2019 đã nhanh chóng nằm trong top 5 dự án tiêu biểu, có tính thanh khoản cao tạo ảnh hưởng tới thị trường bất động sản của Thủ đô. Vào cuối năm 2019, VPI tiếp tục đưa ra các sản phẩm bất động sản cao cấp như dự án Grandeur Palace - Giảng Võ (Hà Nội). Ngay sau khi được đưa ra thị trường, dự án đã ghi dấu ấn, nằm trong Top 3 Dự án được yêu thích nhất và được khách hàng săn đón. Bên cạnh đó, năm 2019 cũng đánh dấu việc VPI đi vào lĩnh vực bất động sản du lịch dịch vụ bằng việc khai trương khu căn hộ dịch vụ khách sạn Oakwood Residence Hanoi tiêu chuẩn 5 sao (tọa lạc tại trung tâm Hồ Tây - Hà Nội). Để thực hiện chiến lược phát triển trung và dài hạn của doanh nghiệp, song song với sự ổn định bền vững trong hiện tại, Công ty đã thực hiện mở rộng quỹ đất trải dài khắp đất nước (miền Bắc với quỹ đất tại Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh, Thanh Hóa, Bắc Ninh...; miền Trung tại Huế, Phú Yên...; miền Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh, Cần Thơ, Vũng Tàu...). Đây là tiềm năng để VPI sẵn sàng mở rộng sang loại hình kinh doanh bất động sản mới, tạo dư địa phát triển bền vững trong chiến lược phát triển dài hạn.

Về kết quả sản xuất kinh doanh của VPI năm 2019, lợi nhuận đạt 511 tỷ đồng, vượt mức kế hoạch đã đề ra. Đạt được kết quả này là động lực tốt để VPI duy trì sự tăng trưởng, tiếp tục thực hiện chiến lược dài hạn đã đề ra và thực hiện các hoạt động chia sẻ cộng đồng theo kế hoạch.

Những kết quả này có được là từ sự chuyên tâm của những người lao động VPI, từ niềm tin của mỗi khách hàng và sự ủng hộ của cộng đồng xã hội. Tập thể lãnh đạo cùng người lao động VPI sẽ tiếp tục chuyên tâm để hoàn thành sứ mệnh đã lựa chọn

2020 :: LẤY SỰ ỔN ĐỊNH - KIẾN TẠO TƯƠNG LAI

Kiên định với chiến lược phát triển của doanh nghiệp, VPI đặt mục tiêu phát triển mở rộng quy mô, địa bàn đầu tư, tập trung nghiên cứu đầu tư đưa ra các sản phẩm hướng đến sự hài lòng của khách hàng với sứ mệnh **“chuyên tâm nâng tầm giá trị”**. Trong tình hình dịch Covid - 19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng đến nhiều doanh nghiệp, VPI xác định năm 2020 cần ưu tiên hướng tới sự ổn định, đồng thời tiếp tục phát triển quỹ đất có vị trí đắc địa tại các tỉnh thành, để sẵn sàng bắt đầu khi thị trường dần đi vào ổn định, phục hồi. Những dự án của Văn Phú - Invest sẽ tiếp tục ghi dấu ấn của mình tại những vùng đất giàu tiềm năng như Hải Phòng, Quảng Ninh, Vũng Tàu, Thừa Thiên Huế với các dự án lớn như: Dự án Khu đô thị Cồn Khương, TP Cần Thơ với diện tích hơn 53ha; Khu nghỉ dưỡng, phát triển thể chất kết hợp dịch vụ vui chơi thể thao Lộc Bình - Thừa Thiên Huế, có tổng diện tích 382ha..., cùng nhiều dự án khác ở các tỉnh thành trên cả nước. Đây chính là thời điểm khởi đầu cho diện mạo mới của VPI trong chặng đường tiếp theo trở thành thương hiệu **“Nhà phát triển Bất động sản chuyên tâm”**.

Ở Văn Phú - Invest, mọi người luôn tâm niệm: *“Minh là chủ đầu tư, xây dựng hàng chục nghìn căn nhà nhưng người mua có khi cả đời tích góp chỉ mua được một căn. Nên khi thiết kế cần nghiên cứu tính hợp lý khi sử dụng, tránh cho khách hàng khi mua phải đập phá, sửa chữa gây lãng phí. Cứ làm như vậy, chúng ta sẽ thu về trái ngọt”* và sứ mệnh của Văn Phú - Invest, chính là để tạo sự lan tỏa ra toàn xã hội, sự chuyên tâm trong mỗi suy nghĩ và hành động góp phần xây dựng nên cuộc sống ấm no, hạnh phúc.

Thay mặt Hội đồng Quản trị cùng người lao động Văn Phú - Invest, tôi xin gửi lời tri ân chân thành và kính chúc Quý khách hàng, đối tác, các Quý cổ đông và toàn thể cán bộ công nhân viên trong hệ thống Văn Phú - Invest sức khỏe, hạnh phúc, thành công. Văn Phú - Invest mong muốn luôn nhận được sự tin tưởng, ủng hộ và song hành của Quý vị trên chặng đường phía trước.

XIN TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!

Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 01 tháng 4 năm 2020



TẦM NHÌN

Trở thành doanh nghiệp đi đầu trong lĩnh vực Đầu tư - Kinh doanh - Phát triển hệ sinh thái bất động sản tại Việt Nam và tạo dựng vị thế trong các lĩnh vực khác mà chúng tôi lựa chọn. Văn Phú - Invest tập trung kiến tạo những cộng đồng văn minh, thịnh vượng và để lại di sản cho thế hệ tương lai.



SỨ MỆNH

Bằng sự chuyên tâm trong mọi suy nghĩ và hành động, Văn Phú - Invest đem đến giá trị sống nhân văn và thiết thực cho khách hàng bằng thiết kế vượt trội trong không gian và môi trường sống. Thông qua những nỗ lực đó, chúng tôi thúc đẩy sự phát triển của xã hội và chăm sóc cho các thế hệ tương lai một cách minh bạch, hiệu quả và có trách nhiệm.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI



CHUYÊN TÂM

Chuyên tâm để tạo sự khác biệt



HỢP TÁC & CHIA SẺ

Hợp tác để tạo dựng cộng đồng
Cho đi là nhận lại



SÁNG TẠO

Sáng tạo để đột phá



CHẤT LƯỢNG

Chất lượng để tạo sự bền vững



MINH BẠCH

Minh bạch để có được niềm tin

GIẢI THƯỞNG DANH HIỆU

2019

- Chủ tịch Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam vinh danh doanh nghiệp có nhiều đóng góp, hỗ trợ cho cộng đồng;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam vinh danh doanh nghiệp tích cực vận động, ủng hộ Quỹ "Vì người nghèo";
- "Top 50 Nhân hiệu nổi tiếng Việt Nam" do Hội Sở hữu trí tuệ Việt Nam công nhận và trao tặng;
- UBND TP Hà Nội tuyên dương, trao tặng bằng khen vì những thành tích kinh doanh xuất sắc tại "Đêm doanh nghiệp 2019";
- UBND tỉnh Bến Tre trao tặng bằng khen cho doanh nghiệp có nhiều đóng góp tích cực trong công tác thiện nguyện, với mục tiêu an sinh xã hội tại địa phương;
- The Van Phu - Victoria nhận danh hiệu Dự án hút dòng tiền đầu tư trong chương trình bình chọn của Báo Đầu tư.



Văn Phú - Invest nhận Bằng khen và Cờ thi đua Chính phủ

2018

- Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ cho doanh nghiệp có thành tích trong hoạt động từ thiện, nhân đạo, an sinh xã hội trên địa bàn TP Hà Nội, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ Tổ quốc;
- UBND TP Hà Nội trao bằng khen vì đã có thành tích trong phong trào thi đua của Hiệp hội Doanh nghiệp nhỏ và vừa TP Hà Nội;
- Giải thưởng Dot Property cho danh hiệu "Nhà phát triển bất động sản tốt nhất Hà Nội".



Văn Phú - Invest đón nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ



Chủ tịch Quốc hội trao quà lưu niệm cho đại diện VPI vì đã có nhiều đóng góp cho hoạt động cộng đồng 2019

2017

- Thủ tướng Chính phủ tặng bằng khen vì đã có thành tích trong hoạt động từ thiện, nhân đạo, an sinh xã hội trên địa bàn TP Hà Nội, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ Tổ quốc;
- Chính phủ trao cờ thi đua vì đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua;
- UBND TP Hà Nội tặng bằng khen cho Công ty hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ.

2016

- UBND TP Hà Nội tặng bằng khen doanh nghiệp có thành tích xuất sắc trong sản xuất kinh doanh.

2015

- UBND TP Hà Nội tặng bằng khen vì đã có thành tích xuất sắc trong hoạt động và phong trào thi đua lao động giỏi.



Văn Phú - Invest được vinh danh tại Đêm doanh nghiệp 2019

**01 OAKWOOD RESIDENCE HANOI
KHAI TRƯƠNG VÀ ĐI VÀO VẬN HÀNH**

Ngày 10/10/2019, Khu căn hộ dịch vụ khách sạn Oakwood Residence Hanoi đã chính thức khai trương và đi vào vận hành. Đây được xem là một dấu mốc quan trọng của Văn Phú - Invest trong việc đầu tư kinh doanh loại hình cho thuê căn hộ còn khá mới mẻ và giàu tiềm năng.



02 NHẬN QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN LỘC BÌNH

Ngày 15/2/2019, VPI nhận quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng phát triển thể chất kết hợp vui chơi, thể thao Lộc Bình.

03 NHẬN QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN CỒN KHƯƠNG

Tháng 4/2019, VPI nhận quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương từ Chủ tịch UBND thành phố Cần Thơ.



04 MỞ BÁN THÀNH CÔNG DỰ ÁN THE TERRA - AN HƯNG

Cuối tháng 6/2019, dự án The Terra - An Hưng đã chính thức được ra mắt khách hàng thông qua lễ mở bán tổ chức long trọng tại Hà Nội, với sự góp mặt của hàng trăm khách mời, tạo nên cơn sốt, khuấy động thị trường bất động sản đang dần trở nên yên ắng.

05 KHỞI CÔNG XÂY DỰNG ĐỀN THỜ CÁC VUA HÙNG TẠI CẦN THƠ

Ngày 16/8/2019, VPI tiến hành khởi công xây dựng đền thờ các vua Hùng tại Cần Thơ dưới sự chứng kiến và chúc mừng của lãnh đạo cấp cao Nhà nước.



06 MỞ BÁN DỰ ÁN GRANDEUR PALACE - GIẢNG VÕ

Tháng 12/2019, VPI đã tổ chức thành công lễ ra mắt dự án Grandeur Palace - Giảng Võ tại Khu căn hộ dịch vụ khách sạn Oakwood Residence Hanoi. Đây là một sự kiện quan trọng, tâm điểm thu hút sự quan tâm của đông đảo nhà đầu tư và khách hàng trong phân khúc bất động sản hạng sang vào thời điểm cuối năm.

Dự án Khu căn hộ dịch vụ Khách sạn Oakwood Residence Hanoi

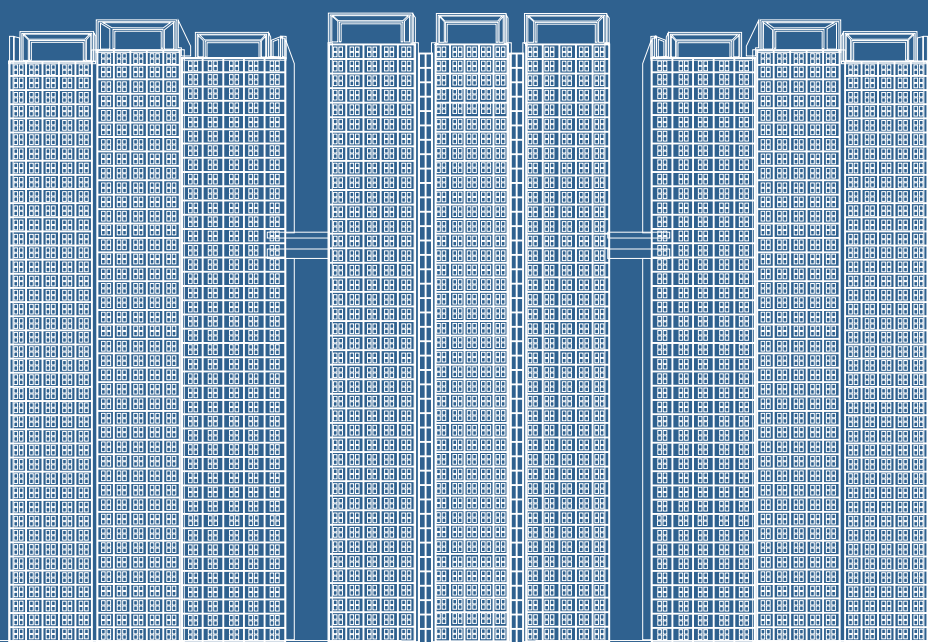
PHẦN 02

GIỚI THIỆU VANPHU.INVEST

Tổng quan về Công ty	16
Lịch sử hình thành và phát triển	18
Lĩnh vực hoạt động và địa bàn kinh doanh	20
Cơ cấu tổ chức của Công ty	22
Hội đồng Quản trị	24
Ban điều hành	25



VANPHU.INVEST



TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY



Tên doanh nghiệp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST (VĂN PHÚ - INVEST)



Mã cổ phiếu

VPI



Vốn điều lệ

1.600.000.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2019)



Vốn chủ sở hữu

2.691.167.830.619 đồng (tại ngày 31/12/2019)



Trụ sở chính

SỐ 104 THÁI THỊNH, P. TRUNG LIỆT, Q. ĐỐNG ĐA, TP. HÀ NỘI



Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số

0102702590



Số điện thoại

+84 24 6258 3535



Fax

+84 24 6258 3636



Website

www.vanphu.vn

2003

Thành lập Chi nhánh Công ty Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Quảng Ninh tại Hà Nội, tiền thân Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest.

2008

Chuyển đổi mô hình hoạt động và đổi tên thành Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest.

2011

Khởi công Dự án Tổ hợp chung cư cao tầng và Dịch vụ thương mại The Van Phu - Victoria (CT9) tại Khu đô thị mới Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội.

2017

Văn Phú - Invest niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

Bàn giao Dự án Nhà phố thương mại The Victoria.

2018

- Văn Phú - Invest chuyển sang Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh, với mã giao dịch VPI.
- Khởi công Dự án Khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng The Terra - Hòa Nam.
- Khởi công Dự án Hỗn hợp nhà ở, trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn Grandeur Palace - Giảng Võ.
- Khởi công Tổ hợp thương mại dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng The Terra - An Hưng .

2019

- Khởi công Dự án Xây dựng đền thờ các vua Hùng tại Cần Thơ.
- Khai trương Dự án Khu căn hộ dịch vụ khách sạn Oakwood Residence Hanoi.

2006

Triển khai Dự án Khu đô thị mới Văn Phú ở quận Hà Đông, Hà Nội, với diện tích 94,8 ha, quy mô dân số 20.000 người.

2014

Hoàn thành và bàn giao Dự án Tổ hợp chung cư cao tầng và Dịch vụ thương mại The Van Phu - Victoria (CT9) tại Khu đô thị mới Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội.

2015

Ký kết hợp đồng xây dựng - chuyển giao Dự án Xây dựng cơ sở mới của Trường Đại học Y tế Công cộng - Bộ Y tế.

2016

Khánh thành, bàn giao, đưa vào sử dụng 2 dự án lớn: Trường Đại học Y tế Công cộng, Tuyến cao tốc Hà Nội - Bắc Giang.

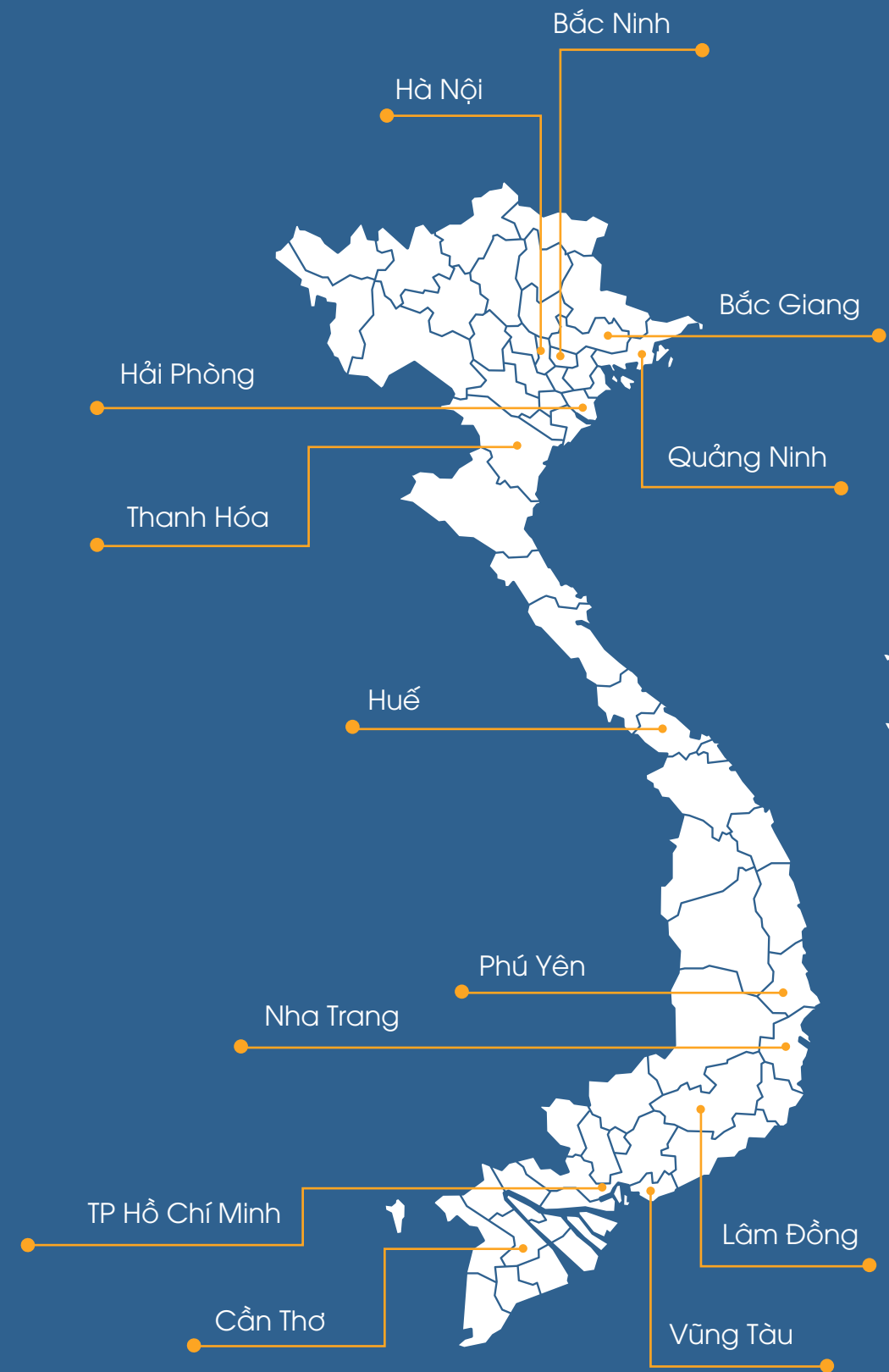
1 ĐÀU TƯ, PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN



2 KINH DOANH SẢN PHẨM
BẤT ĐỘNG SẢN

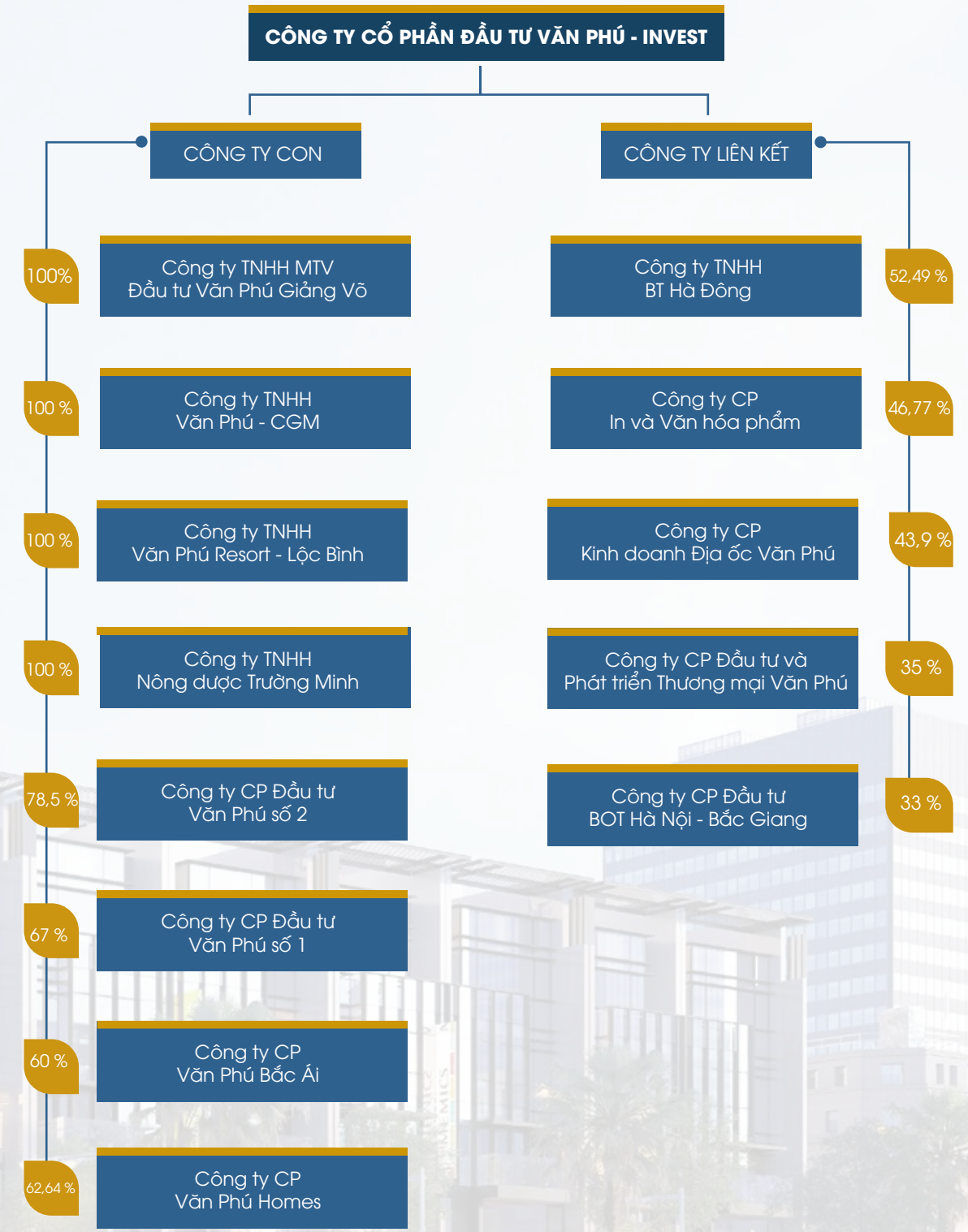
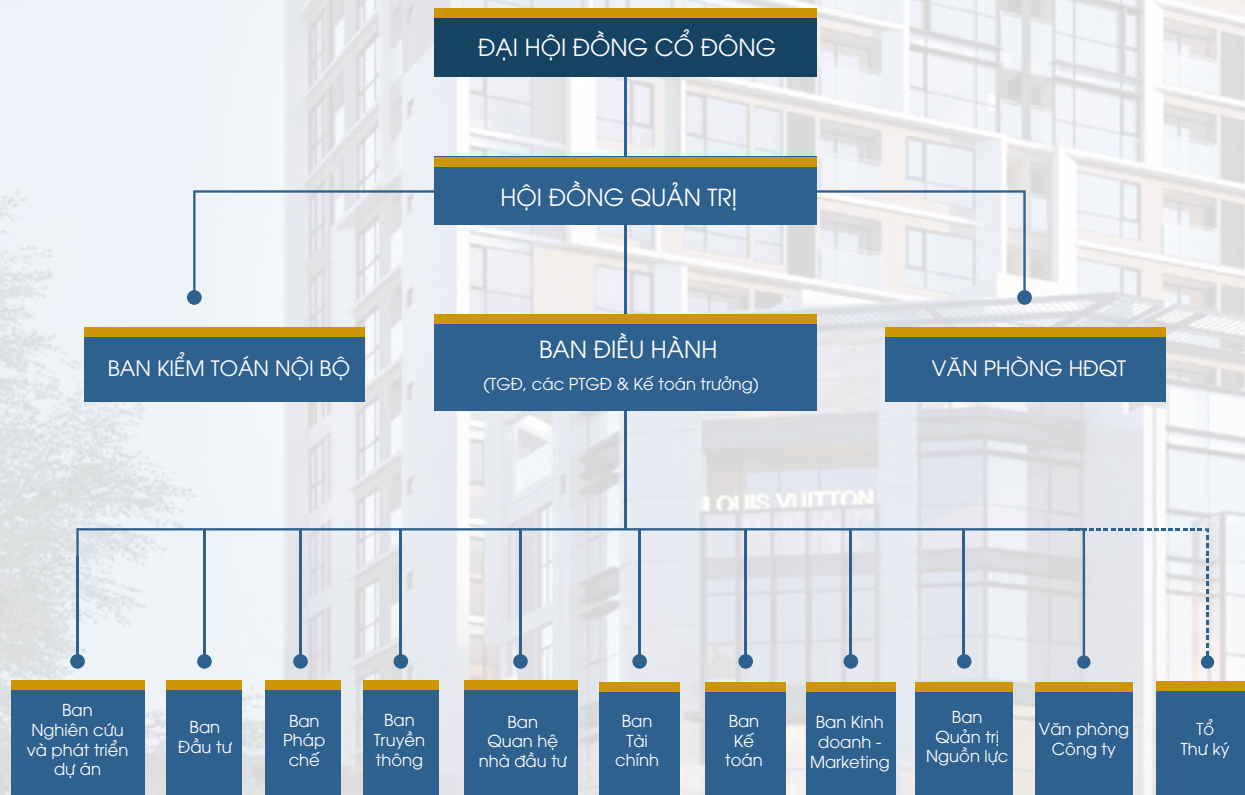


3 DỊCH VỤ - QUẢN LÝ
BẤT ĐỘNG SẢN





CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY



Tỷ lệ sở hữu

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông **Tô Như Toàn**
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh - Kiến trúc sư
- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng



Ông **Tô Như Thắng**
Thành viên Hội đồng Quản trị
Phó Tổng Giám đốc

- Cử nhân Ngoại ngữ
- Hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản



Ông **Phạm Hồng Châu**
Thành viên Hội đồng Quản trị
Phó Tổng Giám đốc

- Thạc sĩ Kế toán
- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính - đầu tư



Bà **Nguyễn Diệu Tú**
Thành viên Hội đồng Quản trị

- Thạc sĩ Quản lý đô thị
- Hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư xây dựng



Ông **Ngô Đức Long**
Thành viên Hội đồng Quản trị

- Tiến sĩ Kinh tế - Thạc sĩ Luật
- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính - kiểm toán và đầu tư xây dựng



Ông **Chu Đức Lượng**
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

- Cử nhân Kinh tế - Cử nhân Hành chính
- Hơn 20 năm kinh nghiệm quản lý và lãnh đạo doanh nghiệp



Ông **Trịnh Thanh Hải**
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

- Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
- Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính - đầu tư

BAN ĐIỀU HÀNH



Ông **Đoàn Châu Phong**
Tổng Giám đốc
(Thời gian bổ nhiệm: 8/7/2019)

- Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Kỹ sư Xây dựng



Ông **Tô Như Thắng**
Phó Tổng Giám đốc

- Cử nhân Ngoại ngữ



Ông **Phạm Hồng Châu**
Phó Tổng Giám đốc

- Thạc sĩ Kế toán



Ông **Nguyễn Minh Nguyên**
Phó Tổng Giám đốc

- Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh



Ông **Lâm Hoàng Đăng**
Phó Tổng Giám đốc

- Thạc sĩ Kinh tế
- Thành viên ACCA, CPA



Bà **Đỗ Thị Thanh Phương**
Kế toán Trưởng

- Cử nhân Kế toán

PHẦN 03

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2019 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2020

Báo cáo của Ban điều hành	28
Kết quả sản xuất kinh doanh 2019	32
Các chỉ tiêu chính 2019	34
Kế hoạch hoạt động năm 2020	36





Tổng Giám đốc Đoàn Châu Phong



Trong bức tranh thị trường bất động sản được đánh giá còn nhiều thách thức và đầy biến động, năm 2019 Văn Phú - Invest là một trong những đơn vị vẫn tiếp tục đưa ra thị trường các dự án được đánh giá cao như: The Terra - An Hưng, The Terra - Hào Nam, Grandeur Palace - Giảng Võ, Oakwood Residence Hanoi... đóng góp đáng kể vào nguồn cung thị trường trong bối cảnh đang bị sụt giảm tại Thủ đô.

ÔNG ĐOÀN CHÂU PHONG
Tổng Giám đốc Văn Phú - Invest



BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Năm 2019 được các tổ chức nghiên cứu thị trường và chuyên gia nhận định là một năm có nhiều biến động và khó khăn. Dự địa của năm 2019 sẽ còn tiếp diễn trong năm 2020, song, cơ hội tiếp tục bứt tốc và phát triển vẫn dành cho doanh nghiệp bất động sản có sở hữu nguồn quỹ đất sạch, phong phú và chiến lược phát triển thị trường phù hợp với nhu cầu của xã hội.

**NĂM 2019
LẤY CHUẨN MỰC LÀM THƯỚC ĐO GIÁ TRỊ**

Thị trường bất động sản 2019 đã trải qua một năm biến động và nhiều khó khăn. Một trong chỉ số đáng quan ngại nhất trên thị trường là nguồn cung sụt giảm nghiêm trọng. 2019 là một năm ghi nhận nguồn cung căn hộ thấp kỷ lục ở hai thành phố Hà Nội và Hồ Chí Minh.

Theo thống kê của batdongsan.com.vn, tổng diện tích sàn xây dựng của các dự án đủ điều kiện mở bán tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh năm 2019 sụt giảm 52% so với năm 2018. Báo cáo của Sở Xây dựng Hà Nội cho thấy, nguồn cung bất động sản năm 2019 chỉ bằng 40% số lượng của năm 2018. Còn tại TP. Hồ Chí Minh, HoREA cho biết, trong 9 tháng đầu năm 2019, chỉ có duy nhất 1 dự án nhà ở được chấp thuận chủ trương đầu tư, giảm khoảng 83%. Lượng mở bán căn hộ trong quý IV/2019 đạt hơn 4.100 căn, đây là mức thấp nhất kể từ khi thị trường hồi phục vào năm 2014.

Những khó khăn này được nhận định đến từ thủ tục pháp lý bị trì hoãn, trong đó có nhiều thủ tục phê duyệt đầu tư kéo dài khiến chủ đầu tư phải thay đổi lộ trình bán hàng, dẫn đến nguồn cung mới trong giai đoạn này bị hạn chế.

Năm 2018, diễn biến giảm tốc của thị trường với cơn sốt đất nền bùng nổ đã đặt ra e ngại về một kịch bản bong bóng bất động sản sẽ vỡ. Thêm vào đó, lo ngại của vòng quay chu kỳ khủng hoảng 10 năm càng gia tăng ám ảnh về sự đổ vỡ trên thị trường sẽ xuất hiện. Nhưng, kết thúc năm 2019, thị trường bất động sản đã bước theo một quỹ đạo vận động hoàn toàn khác, không bong bóng, không khủng hoảng, dẫu rằng, đó là một khoảng thời gian đầy biến động và sóng gió không hề nhỏ.



Phối cảnh dự án Grandeur Palace - Phạm Hùng



Dự án Grandeur Palace - Giảng Võ

Báo cáo của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cũng đã chỉ ra điểm sáng của thị trường, đó là tỷ lệ thanh khoản năm 2019 giao dịch căn hộ đạt 39.300 căn, trong đó dự án tầm trung tiếp tục đứng đầu bảng xếp hạng, chiếm 73% tổng lượng giao dịch và đạt tỷ lệ hấp thụ 64%.

Trong bức tranh thị trường bất động sản được đánh giá còn khó khăn và nhiều biến động, Văn Phú - Invest là một trong những đơn vị vẫn tiếp tục đưa ra thị trường những dự án đủ điều kiện triển khai xây dựng và tổ chức bán hàng để thúc đẩy nguồn cung cho thị trường. Trong năm 2019, tổng tài sản của Văn Phú - Invest tăng hơn 33% so với năm 2018, đạt mức 8.972 tỷ đồng; tiền và các khoản tương đương tiền đã được cải thiện đáng kể, đạt 651 tỷ đồng, gấp gần 7 lần so với thời điểm năm 2018. Các dự án như The Terra - An Hưng, Khu căn hộ dịch vụ khách sạn Oakwood Residence Hanoi, Dự án Grandeur Palace - Giảng Võ và Dự án The Terra - Hào Nam... là các dự án VPI không chỉ ghi nhận doanh thu lợi nhuận năm 2019 mà sẽ tiếp tục tiến hành bàn giao và ghi nhận doanh thu - lợi nhuận trong năm 2020. Các dự án này được người mua lựa chọn và chấp thuận mức trả tiền trước ngắn hạn khá tốt. Trong năm 2019, theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Deloitte, Văn Phú - Invest ghi nhận lợi nhuận hợp nhất ở mức 511 tỷ đồng, hoàn thành mức lợi nhuận kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua thời điểm đầu năm, đồng thời đánh dấu mức tăng trưởng hơn 17% so với năm 2018. Trong báo cáo thị trường bất động sản quý III và quý IV/2019 của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) và Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs), dự án The Terra - An Hưng thuộc phân khúc bất động sản tầm trung do VPI làm chủ đầu tư là dự án được xếp hạng 1 trong 5 dự án tiêu biểu, có tính thanh khoản tốt tại Hà Nội.

Đặc biệt, trong năm 2019, cùng với sự phát triển bất động sản tại thị trường Hà Nội, Văn Phú - Invest xác định đây là thời điểm cần thiết để mở rộng quỹ đất, tập trung phát triển dự án tại các đô thị ven biển cùng các vùng đất mới giàu tiềm năng. Từ định hướng trên, năm qua, Văn Phú - Invest dành phần lớn nguồn lực để chuẩn bị đầu tư nhiều dự án với quy mô lớn tại Bắc Ninh, Hải Phòng, Quảng Ninh, Thừa Thiên Huế, Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh và Cần Thơ... Với chiến lược này, Văn Phú - Invest đã gia tăng sở hữu quỹ đất sạch có quy mô lớn. Đây là nguồn lực quan trọng giúp Văn Phú - Invest thực thi chiến lược phát triển đã đề ra cho những năm tiếp theo.



Khối thấp tầng dự án The Terra - An Hưng



Khối thấp tầng dự án Grandeur Palace - Giảng Võ



Dự án The Terra - Hào Nam

Cùng với đó, Văn Phú - Invest hiện sở hữu 15 công ty trực thuộc và liên kết, có hoạt động kinh doanh liên quan đến các lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản, xây dựng... Các công ty thành viên và công ty liên kết trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản có mối liên hệ mật thiết với Văn Phú - Invest trong việc triển khai các dự án mới tại nhiều địa phương và các tỉnh thành trên cả nước. Các đơn vị trong hệ thống VPI đã hoàn thành tốt vai trò, nhiệm vụ của mình trong việc khảo sát, đánh giá tiềm năng, tham gia đấu thầu, hoàn thiện các thủ tục và tiến hành triển khai thi công, xây dựng dự án. Có được kết quả trên cần kể đến sự đóng góp của các công ty thành viên, công ty liên danh, liên kết trong hệ thống VPI, bằng sự quản trị hệ thống thống nhất, ý thức tuân thủ, chủ động, các đơn vị thành viên đã mang lại hiệu quả tốt trong báo cáo hợp nhất kết quả kinh doanh của VPI năm qua.

Bên cạnh chủ trương nâng cao kết quả hoạt động kinh doanh, năm 2019 VPI vẫn tiếp tục duy trì các hoạt động xã hội, gắn kết với cộng đồng thể hiện bằng nhiều việc làm thiết thực như tài trợ kinh phí và khởi công xây dựng đền thờ các Vua Hùng tại Cần Thơ; xây dựng trường học tại vùng cao huyện Hoàng Bồ (Quảng Ninh); xây dựng tuyến đường kết nối du lịch tâm linh tại Ba Vì (Hà Nội); xây dựng nhà tình nghĩa, trao học bổng cho học sinh nghèo vượt khó, tặng xe lăn, xe lắc cho người nghèo và hỗ trợ phẫu thuật mắt, tìm cho các bệnh nhân nghèo tại tỉnh Bến Tre với giá trị lên tới hàng chục tỷ đồng.

NĂM 2020 BỀN VỮNG TRONG HIỆN TẠI ĐỂ PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI

Bước sang năm 2020, nhiều chính sách hỗ trợ doanh nghiệp chính thức có hiệu lực. Bên cạnh đó, hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản đang ngày càng hoàn thiện theo hướng phát triển ổn định, bền vững. Việc sửa đổi, bổ sung một số luật liên quan đến thị trường bất động sản đang được xem xét thông qua chắc chắn sẽ tác động tích cực đến thị trường bất động sản đến sự phát triển chung của toàn xã hội.

Mặc dù vậy ngay từ đầu năm, thị trường toàn cầu cũng đón nhận thông tin về sự bùng phát của đại dịch Covid - 19. Điều này đã gây ảnh hưởng lớn đến sự phát triển của nền kinh tế toàn cầu, trong đó có Việt Nam.

Trước những biến động đó, tình hình kinh tế xã hội đầu năm 2020 được xem là khó khăn lớn trong nhiều thập niên qua. Đây cũng là thời gian đầy thách thức để các doanh nghiệp tự "chẩn đoán sức khỏe" của mình. VPI nhận định dịch Covid - 19 như một lò xo nén, sẽ có sự bùng nổ sau khi đại dịch được khống chế, biến nguy thành cơ. Vì vậy, doanh nghiệp cần có các phương án chủ động, linh hoạt để đón đầu mọi thời cơ ở phía trước.

Năm 2020 cũng sẽ là năm hướng đến phát triển khu đô thị tích hợp, khu đô thị thông minh góp phần tạo nên cộng đồng văn minh hiện đại cho mỗi tỉnh thành. Cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 với sự tiến bộ vượt bậc về công nghệ đã và đang tác động mạnh mẽ đến hầu hết các lĩnh vực, ngành nghề. Nền tảng số hóa và trí tuệ nhân tạo khiến đô thị thông minh đang trở thành một xu hướng mới của nhân loại. Việc xây dựng thành công mô hình đô thị thông minh sẽ tạo ra giải pháp tháo gỡ cho những vướng mắc tồn tại và giúp thị trường bất động sản Việt Nam bắt kịp với xu hướng phát triển đô thị bền vững của thế giới.



Khu đô thị Văn Phú - Hà Đông

Với quỹ đất lớn hiện hữu, cùng các dự án đã và đang hoàn thiện công tác chuẩn bị đầu tư vào đầu năm 2020, Văn Phú - Invest tiếp tục kiên định với chiến lược phát triển của mình, triển khai một số khu đô thị ven biển hiện đại tại các thành phố lớn, nghiên cứu kết hợp cùng một số dự án bất động sản nghỉ dưỡng đạt tiêu chuẩn 5 sao kết hợp khu vui chơi, nghỉ dưỡng và tái tạo sức khỏe ở các tỉnh giàu tiềm năng du lịch, để mang đến cho khách hàng những trải nghiệm mới, tạo nên sự khác biệt so với các đối thủ cạnh tranh trên thị trường.

Với chiến lược phát triển bền vững, bằng lập trường kiên định, cùng sự chuyên tâm của đội ngũ lãnh đạo, cán bộ nhân viên, VPI đang ngày đêm cùng cộng đồng xã hội vượt qua khó khăn chung do đại dịch Covid - 19 gây ra. Mỗi người lao động VPI luôn chủ động sáng tạo ngăn chặn nguy cơ, bất chấp thời cơ để năm 2020 VPI tiếp tục thành công trên nền tảng "Kiến tạo tương lai từ hiện tại".

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2019

Trong năm 2019, tổng tài sản của Văn Phú - Invest đạt mức

8.972 TỶ ĐỒNG

tăng hơn

33% so với năm 2018.

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất năm 2019 đạt mức

3.239 TỶ ĐỒNG

gấp

11 lần so với năm 2018

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2019 đạt mức

511 TỶ ĐỒNG

Hoàn thành mức kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua đầu năm 2019, đồng thời đánh dấu mức tăng trưởng hơn

17% so với năm 2018.

CÁC DỰ ÁN TRIỂN KHAI NĂM 2019



GRANDEUR PALACE - GIẢNG VÕ

- Vị trí: 138B Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội
- Diện tích đất: 9.025 m²
- Quy mô:
Cao tầng: 22 tầng, 78 căn hộ chung cư, 65 căn hộ khách sạn
Thấp tầng: 32 căn
- Thời gian triển khai: Quý II/2018 – Quý IV/2020



THE TERRA - AN HƯNG

- Vị trí: Tố Hữu, Hà Đông, Hà Nội
- Diện tích đất: 35.574 m²
- Quy mô:
Cao tầng: 3 tòa tháp * 45 tầng ~ 1.328 căn hộ chung cư
Thấp tầng: 166 căn thấp tầng, 17 căn shophouse
- Thời gian triển khai: Quý IV/2018 – Quý IV/2021



OAKWOOD RESIDENCE HANOI

- Vị trí: Số 17, ngõ 35, Đặng Thai Mai, Tây Hồ, Hà Nội
- Diện tích đất: 4.632 m²
- Quy mô: 15 tầng, 1 tầng hầm, 1 tầng lửng, 265 căn hộ dịch vụ khách sạn
- Thời gian triển khai: Quý IV/2017 - Quý III/2019



THE TERRA - HÀO NAM

- Vị trí: 83 Hào Nam, Đống Đa, Hà Nội
- Diện tích đất: 6.681 m²
- Quy mô:
Cao tầng: 13 tầng và 3 tầng hầm, 72 căn hộ chung cư cao cấp
Thấp tầng: 25 căn shophouse
- Thời gian triển khai: Quý I/2018 – Quý III/2019



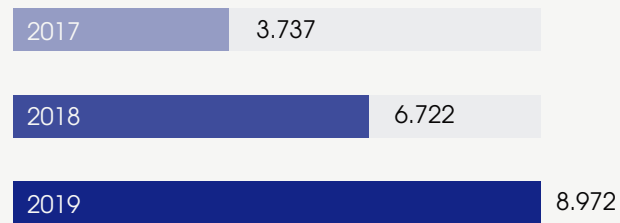
BT DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐOẠN TUYẾN KẾT NỐI TỪ ĐƯỜNG PHẠM VĂN ĐỒNG ĐẾN NÚT GIAO THÔNG GÒ ĐƯA

- Chiều dài toàn tuyến: 2,75 km
- Dự án đã được khởi công ngày 18/12/2017

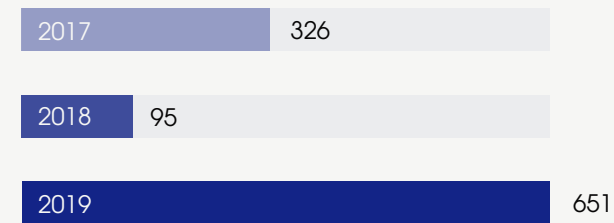
CÁC TIÊU CHÍ TÀI CHÍNH 2019

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản 2017- 2019

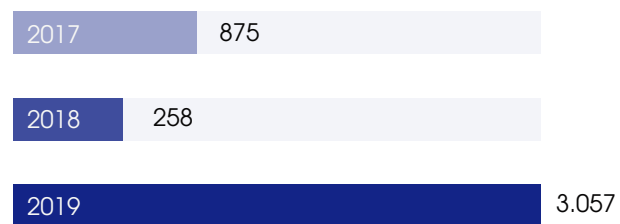
Tổng tài sản (Tỷ đồng)



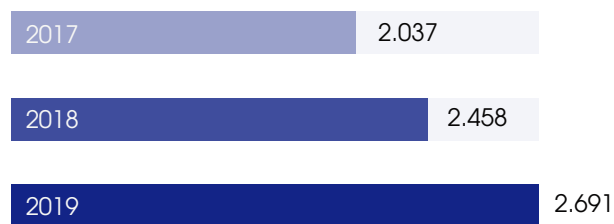
Tiền và các khoản tương đương tiền (Tỷ đồng)



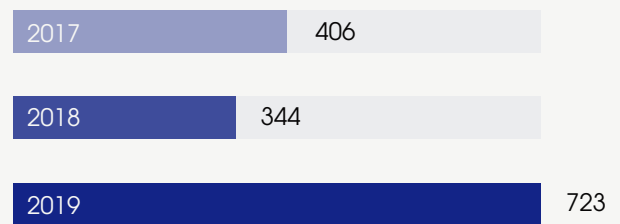
Doanh thu thuần (Tỷ đồng)



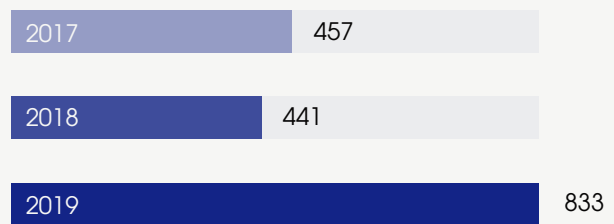
Vốn chủ sở hữu (Tỷ đồng)



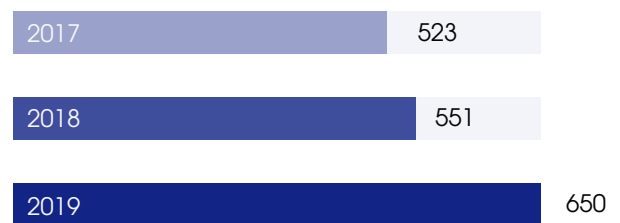
EBITDA (Tỷ đồng)



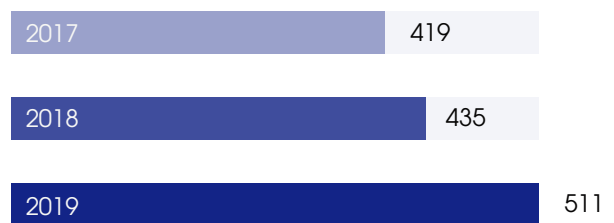
Lợi nhuận gộp (Tỷ đồng)



Lợi nhuận trước thuế (Tỷ đồng)



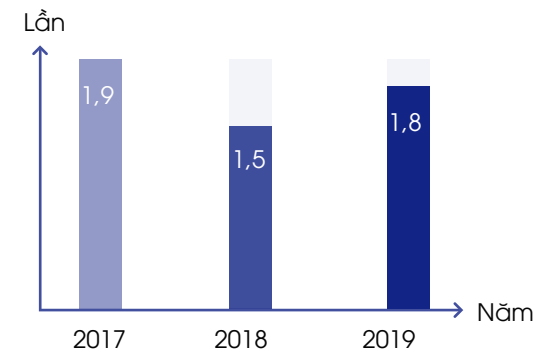
Lợi nhuận sau thuế (Tỷ đồng)



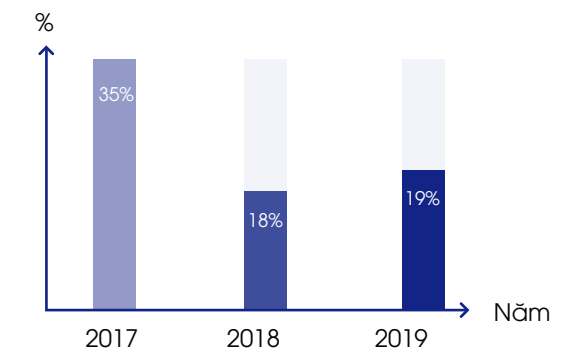
CÁC TIÊU CHÍ TÀI CHÍNH 2019

Các chỉ số tài chính cơ bản

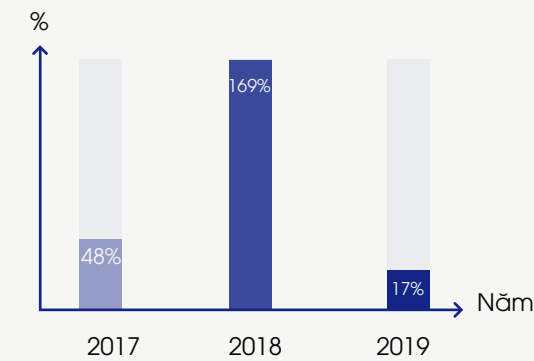
Chỉ số thanh toán hiện hành (lần)



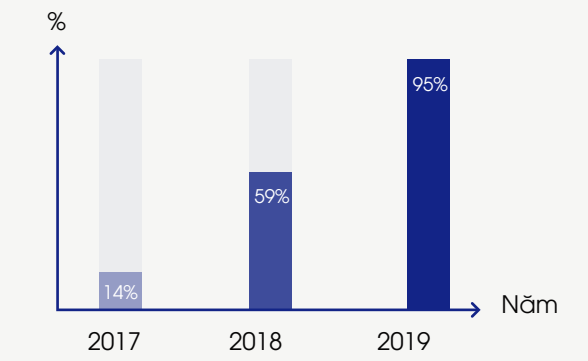
Lợi nhuận ròng/Vốn chủ sở hữu



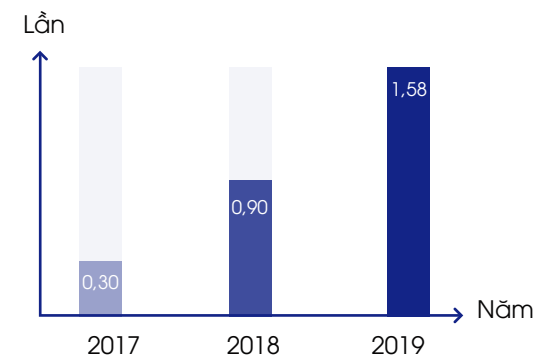
Tỷ suất lợi nhuận/Doanh thu



Nợ vay dài hạn/Vốn chủ sở hữu



Tổng nợ vay/Vốn chủ sở hữu



Tình hình thanh toán gốc lãi trái phiếu

STT	MÃ TRÁI PHIẾU	KỲ HẠN	NGÀY PHÁT HÀNH	NGÀY ĐÁO HẠN	SỐ DƯ ĐẦU KỲ		TT TRONG KỲ		SỐ DƯ CUỐI KỲ	
					GỐC	LÃI	GỐC	LÃI	GỐC	LÃI
1	VPI_Bond_2018_01	2 năm	25/07/2018	25/07/2020	200	8,3	-	19	200	8,3
2	VPI_Bond_2018_02	2 năm	12/10/2018	12/10/2020	200	3,8	-	18,7	200	4,1
3	VPI_Bond_2019_01	2 năm	18/03/2019	18/03/2021	200	-	-	9,5	200	5,4
4	VPI_Bond_2019_02	31 tháng	09/05/2019	09/12/2021	800	-	300	44,5	500	11,6
TỔNG					1.400	12,2	300	91,7	1.100	29,4

(*) Trong năm, VPI đã hoàn tất việc thanh toán 300 tỷ đồng tiền gốc trái phiếu

KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN 2020

I. CÁC DỰ ÁN NĂM 2020



1 KHU CĂN HỘ DỊCH VỤ KHÁCH SẠN OAKWOOD RESIDENCE HANOI

Vị trí	Đặng Thai Mai, Tây Hồ, Hà Nội
Diện tích dự án	4.632 m²
Diện tích sàn xây dựng	32.056 m²
Cấu phần	265 căn hộ dịch vụ cao cấp
Tiến độ	Bắt đầu vận hành vào Quý IV/2019



2 GRANDEUR PALACE - GIẢNG VÕ

Vị trí	138B Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội
Diện tích dự án	9.025 m²
Diện tích sàn xây dựng	56.691 m²
Cấu phần	78 căn hộ cao tầng, 65 căn hộ khách sạn và 32 căn thấp tầng
Tiến độ	Quý II/2018 - Quý IV/2020



3 GRANDEUR PALACE - ĐÌNH TIÊN HOÀNG

Vị trí	Đình Tiên Hoàng, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh
Diện tích dự án	7.224 m²
Diện tích sàn xây dựng	79.653 m²
Cấu phần	476 căn hộ
Tiến độ	2020 - 2022



4 GRANDEUR PALACE - PHẠM HÙNG

Vị trí	Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội
Diện tích dự án	22.744 m²
Diện tích sàn xây dựng	328.000 m²
Cấu phần	3 tòa thấp, mỗi tòa 45 tầng
Tiến độ	2020 - 2022



5 THE TERRA - AN HƯNG

Vị trí	Khu đô thị An Hưng, Hà Đông, Hà Nội
Diện tích dự án	35.574 m²
Diện tích sàn xây dựng	Thấp tầng: 64.869 m² Cao tầng: 117.409 m²
Cấu phần	166 căn thấp tầng, 17 căn shophouse Cao tầng: 3 tòa với 1.328 căn hộ
Tiến độ	Quý IV/2018 - Quý IV/2021



6 CÔN KHƯƠNG

Vị trí	Côn Khương, Cần Thơ
Diện tích dự án	532.699 m²
Diện tích sàn xây dựng	745.838 m²
Cấu phần	Khách sạn & Resort Biệt thự & Biệt thự view biển
Tiến độ	Quý I/2020 - Quý IV/2024



7 Lộc Bình - Huế	
Vị trí	Phú Lộc, Thừa Thiên Huế
Diện tích dự án	2.480.000 m²
Diện tích sàn xây dựng	289.702 m²
Cấu phần	Khách sạn & Resort: 853 căn Biệt thự: 653 căn Biệt thự view biển: 1.200 căn
Tiến độ	Quý IV/2020 - Quý IV 2024



8 YÊN PHONG - BẮC NINH

Vị trí	Đồng Tiến, Yên Phong, Bắc Ninh
Diện tích dự án	66.453 m²
Diện tích sàn xây dựng	151.613 m²
Cấu phần	Nhà ở xã hội: 1.815 căn, Thấp tầng: 67 căn, Khu thương mại: 6.098 m ²
Tiến độ	Quý I/2021 - Quý I/2022

II. NHÓM BT SÀI GÒN

Quỹ đất đối ứng	Vị trí	Diện tích dự án (m ²)
129 Đinh Tiên Hoàng	Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	7.224
132 Đào Duy Từ	Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh	10.618
582 Kinh Dương Vương	Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	12.240
234 Lý Tự Trọng	Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	643
12 Kỳ Đồng	Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	940
42 Trương Định	Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	807

PHẦN 04

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Hoạt động kiểm toán nội bộ và quản trị rủi ro	42
Báo cáo quản trị	44
Thông tin cổ phiếu	48



HOẠT ĐỘNG KIỂM TOÁN NỘI BỘ VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO

VPI NHẬN DIỆN, ĐÁNH GIÁ RỦI RO VÀ KỊP THỜI ỨNG PHÓ

Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest (VPI) được thành lập từ năm 2019 trên cơ sở vận dụng Nghị định số 05/2019/NĐ-CP ngày 22/01/2019 của Chính phủ về kiểm toán nội bộ.

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG 2019



Ngay từ khi thành lập, Ban Kiểm toán nội bộ đã triển khai kiện toàn bộ máy tổ chức hoạt động gồm xây dựng "Quy chế kiểm toán nội bộ" và "Quy trình kiểm toán" làm căn cứ triển khai hoạt động kiểm toán nội bộ; hoàn thiện định biên nhân sự với 04 thành viên, trong đó có 01 Trưởng ban là Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập.

Bám sát vai trò, chức năng, nhiệm vụ của kiểm toán nội bộ theo quy định pháp luật và các yêu cầu về quản trị Công ty, trong năm 2019, Ban Kiểm toán nội bộ đã xây dựng chương trình hành động cụ thể và triển khai các hoạt động như giám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh; giám sát việc thực hiện ngân sách, dòng tiền; quản trị rủi ro; giám sát tuân thủ; kiểm toán báo cáo tài chính, báo cáo quản trị.

Trong năm 2019, Ban Kiểm toán nội bộ đã đạt được những kết quả nhất định trong việc thúc đẩy mục tiêu sản xuất kinh doanh; có cảnh báo kịp thời để ứng phó với các rủi ro hoạt động; tính hệ thống được thiết lập thông qua các quy trình vận hành xuyên suốt, đồng bộ, đi kèm sự tuân thủ của các khâu trong bộ máy; kế hoạch ngân sách và các báo cáo tài chính, báo cáo quản trị được rà soát, đánh giá, đảm bảo sự tin cậy, kịp thời, phù hợp với quy định của pháp luật và quản trị Công ty.

CÔNG TÁC GIÁM SÁT KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH, KẾ HOẠCH NGÂN SÁCH, DÒNG TIỀN



Trên cơ sở kế hoạch sản xuất - kinh doanh của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và kế hoạch hành động của Ban điều hành Công ty, Ban Kiểm toán nội bộ đã triển khai giám sát thường xuyên quá trình thực hiện theo từng tháng nhằm nhận diện, đánh giá rủi ro có thể ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất kinh doanh, từ đó tham mưu cho Hội đồng Quản trị Công ty những giải pháp ứng phó kịp thời. Ban Kiểm toán nội bộ cũng tiến hành giám sát triển khai kế hoạch ngân sách của Công ty đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh, hoạt động thu - chi tuân thủ theo quy định pháp luật.

Kết quả năm 2019, Công ty đạt được mục tiêu về lợi nhuận theo kế hoạch đề ra trong bối cảnh thị trường bất động sản có nhiều thay đổi về chính sách vĩ mô, tác động ảnh hưởng đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản như chính sách siết chặt tín dụng cho vay đối với bất động sản, chính sách hạn chế phát hành trái phiếu doanh nghiệp, hay điều chỉnh tăng giá đất tại các tỉnh, thành phố...

CÔNG TÁC QUẢN TRỊ RỦI RO



Doanh nghiệp bất động sản hiện phải đối diện với nhiều rủi ro ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến hoạt động kinh doanh và điều hành doanh nghiệp. Trong đó, rủi ro về pháp lý được xem như yếu tố hàng đầu. Đó là các thay đổi trong chính sách pháp luật liên quan đến quy định về thuế, ngân hàng, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư...

Nhằm đảm bảo tính tuân thủ khi có sự thay đổi trong các chính sách pháp luật có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty, hằng tháng, bộ phận Pháp chế ban hành bản tin pháp luật, phân tích các chính sách mới, từ đó phân tích những chính sách ẩn chứa rủi ro, ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp hay những chính sách có khả năng tháo gỡ các vướng mắc cho doanh nghiệp đều được bộ phận Pháp chế, Ban Kiểm toán nội bộ tham mưu kịp thời cho Ban điều hành, đảm bảo việc giám sát hoạt động của Văn Phú - Invest và các công ty thành viên luôn chấp hành đúng pháp luật.

Thông qua các hoạt động giám sát, Ban Kiểm toán nội bộ đã nhận diện các vấn đề chưa phù hợp trong sản xuất kinh doanh của Công ty và khuyến nghị tới các bộ phận liên quan để khắc phục. Các nội dung khuyến nghị trong báo cáo kiểm toán được theo dõi sát sao về giải pháp và tiến độ khắc phục nhằm xử lý triệt để các vấn đề ảnh hưởng đến mục tiêu của Công ty.

Bên cạnh đó là các rủi ro liên quan đến tài chính doanh nghiệp có thể đối mặt, bao gồm rủi ro tín dụng, lãi suất và thanh khoản. Đơn cử như rủi ro về lãi suất biến động có thể khiến doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc dự toán chi phí phát triển dự án, ảnh hưởng đến khả năng sinh lời. Hay như việc thay đổi chính sách tín dụng từ các định chế tài chính cũng làm cho việc tiếp cận nguồn vốn vay của doanh nghiệp trở nên hạn chế.

Cùng với đó, doanh nghiệp còn phải đối mặt với những chuyển biến của thị trường và tác động tiêu cực từ tình hình xã hội, đòi hỏi sự nghiên cứu, theo sát, cập nhật thường xuyên, luôn có kịch bản và phương án dự phòng cho nhiều tình huống.

Thông qua các hoạt động giám sát tuân thủ, Ban Kiểm toán nội bộ đã giúp cho các đơn vị tuân thủ tốt hơn quy trình hoạt động, tăng tính hiệu quả trong quản trị hệ thống và nhanh chóng nhận diện được rủi ro để chủ động khắc phục, xử lý.

CÔNG TÁC KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO QUẢN TRỊ CỦA CÔNG TY



Ban Kiểm toán nội bộ đã thực hiện kiểm toán kịp thời báo cáo tài chính định kỳ trước khi trình Hội đồng Quản trị hoặc công bố thông tin theo quy định pháp luật. Kết quả kiểm toán đã thể hiện các báo cáo tài chính được lập và công bố phù hợp với chuẩn mực kế toán và các quy định của pháp luật hiện hành, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty, không có sai sót trọng yếu hoặc bất hợp lý liên quan đến các ước tính kế toán, không có ghi nhận bất thường đối với giao dịch của các bên liên quan, các báo cáo quản trị phản ánh kịp thời những thông tin phục vụ hoạt động quản trị Công ty.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY NIÊM YẾT (Năm 2019)

I Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản)

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
01	2003/2019/NQ-ĐHĐCĐ	20/3/2019	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019
02	2205/2019/NQ-ĐHĐCĐ	22/5/2019	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản

II Hội đồng Quản trị (Báo cáo năm 2019)

1. Thông tin về Thành viên Hội đồng Quản trị (HĐQT)

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/Không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch	Năm 2008	52/52	100%	-
02	Ông Tô Như Thắng	Thành viên	Năm 2016	52/52	100%	-
03	Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên	Năm 2017	52/52	100%	-
04	Bà Nguyễn Diệu Tú	Thành viên	Năm 2017	52/52	100%	-
05	Ông Ngô Đức Long	Thành viên	Năm 2017	52/52	100%	-
06	Ông Chu Đức Lượng	Thành viên độc lập	Năm 2017	52/52	100%	-
07	Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập	Tháng 3/2019	36/52	100%	-

2. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng giám đốc

- Giám sát công tác điều hành sản xuất kinh doanh, đảm bảo theo đúng định hướng chiến lược được đề ra bởi HĐQT và được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Phê duyệt chủ trương đầu tư, hợp tác, liên danh các dự án của Công ty;
- Chỉ đạo, giám sát, cử thành viên chuyên trách tham gia vào một số vấn đề cần thiết;
- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT đã ban hành;
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên, lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.

3. Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT

VĂN PHÒNG HĐQT:

- Tổ chức các cuộc họp của HĐQT, Ban Kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo chỉ đạo của HĐQT hoặc Ban Kiểm soát;
- Ghi chép biên bản cuộc họp một cách trung thực và chính xác;
- Chuẩn bị tài liệu cuộc họp, trình Chủ tịch HĐQT thông qua và chuyển tới các thành viên tham gia họp;
- Lưu trữ, phát hành cung cấp các thông tin, bản sao Biên bản họp, Nghị quyết HĐQT và các thông tin khác cho thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát.

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ:

- Tiểu ban Ban Kiểm toán nội bộ mới được thành lập từ ngày 29/3/2019, do đó trong năm 2019, Ban Kiểm toán nội bộ thực hiện việc kiện toàn nhân sự, xây dựng và ban hành các quy chế, quy định liên quan đến hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ. Đồng thời, Ban Kiểm toán nội bộ cũng tiến hành các công việc chủ yếu như:

- Hoàn thành xây dựng và ban hành quy chế kiểm toán nội bộ và quy trình kiểm toán nội bộ;
- Lập kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2019;
- Triển khai hoạt động kiểm toán nội bộ theo kế hoạch đã được HĐQT phê duyệt, bao gồm: Kiểm toán hoạt động đầu tư dự án, kiểm toán báo cáo tài chính, kiểm toán báo cáo quản trị, kiểm toán mục tiêu năm 2019, nêu ý kiến của kiểm toán nội bộ về ngân sách hoạt động các quý năm 2019 và ngân sách năm 2020, tư vấn cho HĐQT trong hoạt động xây dựng mục tiêu, chiến lược, kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch tài chính; Tư vấn cho HĐQT trong hoạt động kiểm soát rủi ro trong SXKD...

4. Các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT (Báo cáo năm 2019)

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	1001/NQ-HĐQT	10/1/2019	Thông qua chủ trương Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng để thực hiện dự án khu hỗn hợp và nhà ở tại 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội
2	1101/NQ-HĐQT	11/1/2019	Thông qua chủ trương giao kết hợp đồng phân phối với Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú
3	1501/NQ-HĐQT	15/1/2019	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, thay đổi tên Công ty và bổ nhiệm Hội đồng Thành viên của Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh
4	1601-1/NQ-HĐQT	16/1/2019	Thông qua Quy chế quản lý và đánh giá hiệu suất công việc
5	1601-2/NQ-HĐQT	16/1/2019	Ban hành Quy chế trả lương mới
6	2301/NQ-HĐQT	23/1/2019	Thông qua việc miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest
7	2301/NQ-HĐQT	23/1/2019	Thông qua báo cáo tình hình quản trị năm 2018 của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest
8	2801/NQ-HĐQT	28/1/2019	Thông qua việc vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại ngân hàng
9	3001/NQ-HĐQT	30/1/2019	Thông qua tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 VPI
10	1802/NQ-HĐQT	18/2/2019	Thông qua chủ trương tài trợ của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest
11	1902/NQ-HĐQT	19/2/2019	Phê duyệt và ký kết các hồ sơ với Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long
12	2502/NQ-HĐQT	25/2/2019	Thông qua phương án kinh doanh Dự án Đầu tư xây dựng công trình Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng
13	2802/NQ-HĐQT	28/2/2019	Thông qua phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo năm 2019 của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest
14	0703/NQ-HĐQT	7/3/2019	Thông qua việc vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại ngân hàng
15	0803/NQ-HĐQT	8/3/2019	Thông qua giao dịch đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính tại ngân hàng
16	1203/NQ-HĐQT	12/3/2019	Thông qua chủ trương giao kết hợp đồng với Công ty TNHH Văn Phú - CGM
17	2503/NQ-HĐQT	25/3/2019	Thông qua giao dịch cấp bảo lãnh và sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại ngân hàng
18	2903/NQ-HĐQT	29/3/2019	Thành lập Ban Kiểm toán nội bộ, điều chỉnh cơ cấu tổ chức của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest
19	0804/NQ-HĐQT	8/4/2019	Thông qua phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo năm 2019 của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest
20	0804-01/NQ-HĐQT	8/4/2019	Thông qua chủ trương Công ty TNHH Văn Phú - CGM nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
21	1604/NQ-HĐQT	16/4/2019	Thông qua lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
22	0905/NQ-HĐQT	9/5/2019	Thông qua việc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence

23	1505/NQ-HĐQT	15/5/2019	Thông qua phân công nhiệm vụ cho Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest
24	2005/NQ-HĐQT	20/5/2019	Điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ các đơn vị nghiệp vụ của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest
25	0406/NQ-HĐQT	4/6/2019	Thông qua việc thay đổi trụ sở của Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ
26	0506/NQ-HĐQT	5/6/2019	Thông qua việc thay đổi trụ sở và người đại diện theo pháp luật của Công ty Văn Phú - CGM
27	1306/NQ-HĐQT	13/6/2019	Thông qua nội dung của hợp đồng tư vấn
28	1506/NQ-HĐQT	15/6/2019	Thông qua phân công nhiệm vụ cho Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest
29	2006/NQ-HĐQT	20/6/2019	Thông qua giao dịch cấp bảo lãnh và sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại ngân hàng
30	2406/NQ-HĐQT	24/6/2019	Thông qua chủ trương liên danh, hợp tác thực hiện Dự án Trung tâm thương mại và công trình đa chức năng tại Cần Thơ với Công ty CP Tập đoàn Đầu tư IPA
31	2606/NQ-HĐQT	26/6/2019	Thông qua việc thay đổi trụ sở của Công ty TNHH Nông dược Trường Minh
32	2706/NQ-HĐQT	27/6/2019	Thông qua chủ trương Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ vay vốn để phục vụ hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh
33	0107/NQ-HĐQT	1/7/2019	Ban hành Quy chế Thi đua Khen thưởng của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest
34	0307/NQ-HĐQT	3/7/2019	Phê duyệt chủ trương điều chỉnh Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ
35	0807/NQ-HĐQT	8/7/2019	Miễn nhiệm và bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest
36	1507/NQ-HĐQT	15/7/2019	Thông qua chủ trương giao kết hợp đồng với Công ty CP Văn Phú Homes
37	1607/NQ-HĐQT	16/7/2019	Thông qua việc tăng vốn điều lệ, thay đổi trụ sở chính và sửa đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình
38	1807/NQ-HĐQT	18/7/2019	Thông qua giao dịch với Công ty con
39	2407/NQ-HĐQT	24/7/2019	Thông qua Báo cáo tình hình quản trị 6 tháng năm 2019 của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest
40	2907/NQ-HĐQT	29/7/2019	Thông qua chủ trương liên danh, hợp tác thực hiện dự án với Công ty CP Tập đoàn Phú Mỹ
41	0508/NQ-HĐQT	5/8/2019	Thông qua chi trả cổ tức năm 2018
42	1208/NQ-HĐQT	12/8/2019	Thông qua chủ trương chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty con
43	1308/NQ-HĐQT	13/8/2019	Thông qua việc thành lập địa điểm kinh doanh
44	2108/NQ-HĐQT	21/8/2019	Thông qua chủ trương đầu tư dự án tại tỉnh Thừa Thiên Huế
45	2609/NQ-HĐQT	26/9/2019	Thông qua chủ trương đầu tư dự án
46	2810/NQ-HĐQT	28/10/2019	Thông qua nội dung của Hợp đồng tư vấn
47	3010/NQ-HĐQT	30/10/2019	Thông qua chủ trương ban hành Quy định các hình thức, thủ tục đi công tác và chế độ công tác phí của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest
48	2811/NQ-HĐQT	28/11/2019	Tái tục hạn mức tín dụng năm 2019 - 2020 tại Ngân hàng Indovina - Chi nhánh Thiên Long
49	1012/NQ-HĐQT	10/12/2019	Thông qua chủ trương sửa đổi, bổ sung phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, có tài sản bảo đảm năm 2019 đã phát hành ngày 9/5/2019 của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest

50	1312/NQ-HĐQT	13/12/2019	Thông qua phân công cho Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest
51	1612/NQ-HĐQT	16/12/2019	Thông qua giao dịch với Công ty con
52	2812/NQ-HĐQT	28/12/2019	Thông qua chủ trương cơ cấu sắp xếp lại các Ban chức năng

III Ban Kiểm soát (Báo cáo năm 2019)

1. Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát (BKS)

Stt.	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/Không còn là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Ông Nguyễn Văn Vụ	Trưởng ban	Không còn là kiểm soát viên từ ngày 20/3/2019	01/01	100%	-
02	Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Thành viên	Không còn là kiểm soát viên từ ngày 20/3/2019	01/01	100%	-
03	Bà Trịnh Thị Hồng Nhung	Thành viên	Không còn là kiểm soát viên từ ngày 20/3/2019	01/01	100%	-

2. Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông:

- Kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty;
- Giám sát việc quản lý/điều hành Công ty thông qua việc kiểm tra các hoạt động của HĐQT và Ban điều hành;
- Báo cáo Đại hội đồng cổ đông tình hình quản lý của Công ty;
- Kiểm tra các báo cáo tài chính của Công ty.

3. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

- Tổ chức họp, kiểm tra và yêu cầu giải trình các vấn đề trọng yếu;
- Toàn bộ các tài liệu họp của HĐQT đều được gửi BKS để nghiên cứu và đưa ra ý kiến đóng góp kịp thời;
- Các biên bản họp của HĐQT đều được gửi tới BKS để cập nhật kịp thời.

4. Hoạt động khác của BKS (nếu có):

Kể từ ngày 20/3/2019, VPI không còn mô hình BKS và chuyển sang hoạt động theo mô hình quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 134 Luật Doanh nghiệp 2014 theo Nghị quyết số 2003/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/3/2019 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019. Do đó, BKS đã chấm dứt hoạt động kể từ ngày 20/3/2019.

IV Đào tạo về quản trị Công ty:

Các khóa đào tạo về quản trị Công ty mà các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành, các cán bộ quản lý khác đã tham gia theo quy định về quản trị Công ty: Trong năm 2019, Công ty đã tổ chức các buổi đào tạo nội bộ, tọa đàm cho các nhân sự quản lý của Công ty phù hợp với định hướng, mục tiêu hoạt động của Công ty. Trong thời gian tới, Công ty tiếp tục triển khai các hoạt động, khóa đào tạo nội bộ cho các nhân sự quản lý./.

THÔNG TIN CỔ PHIẾU HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ CỔ ĐÔNG



Mã cổ phiếu
VPI



Giá trị vốn hóa thị trường
6.792.000.000 VNĐ
(tại ngày 31/12/2019)



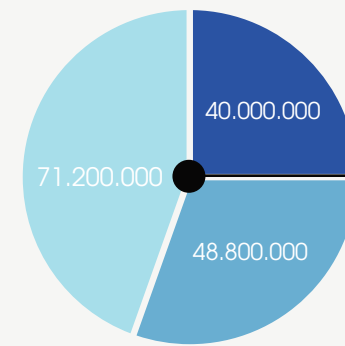
Số lượng cổ phiếu lưu hành
160.000.000 cổ phiếu
(tại ngày 31/12/2019)

Cổ phiếu VPI niêm yết trên Sở GDCK Hà Nội vào năm 2017 và chuyển sang niêm yết trên Sở GDCK TP Hồ Chí Minh năm 2018. Kể từ khi niêm yết, VPI luôn khẳng định giá trị của một doanh nghiệp phát triển bất động sản lớn trên thị trường và VPI nằm trong top 10 cổ phiếu có vốn hóa lớn nhất trong ngành bất động sản.

TOP 10

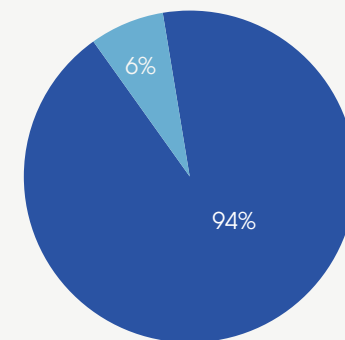
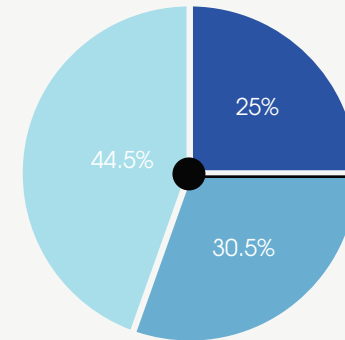


Cơ cấu cổ đông

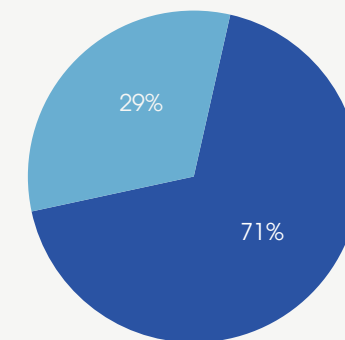


- Cổ đông sáng lập
- Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)
- Cổ đông khác

160.000.000 (Cổ phiếu)
100%



- Trong nước
- Nước ngoài



- Cá nhân
- Tổ chức

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm 2019, Văn Phú - Invest không phát sinh giao dịch mua - bán cổ phiếu quỹ

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số
Số vốn đóng góp của cổ đông	1.600.000.000.000	-	1.600.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần			
Tổng cộng	1.600.000.000.000	-	1.600.000.000.000

PHẦN 05

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Công khai minh bạch	52
Phát triển nhân sự bền vững	53
Bảo vệ môi trường	54
Đóng góp xã hội	55

CÔNG KHAI, MINH BẠCH



MINH BẠCH TẠO DỰNG LÒNG TIN

Là một doanh nghiệp niêm yết trên Sàn Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh (HOSE) từ năm 2018, Văn Phú - Invest luôn đề cao tính minh bạch, công khai trong hoạt động điều hành, kinh doanh, giúp các nhà đầu tư có được cái nhìn toàn diện, chân thực để đưa ra quyết định chính xác. Văn Phú - Invest hướng tới những giá trị bền vững, là trách nhiệm với cổ đông, trách nhiệm với môi trường, trách nhiệm với cộng đồng, với người lao động, với sản phẩm và khách hàng.

Với việc coi trọng tính minh bạch, hình ảnh thương hiệu và uy tín của Văn Phú - Invest được nâng cao, tăng năng suất lao động, thu hút và duy trì các đối tác kinh doanh, giữ chân nhân viên giỏi, tăng giá trị cho Công ty và giảm thiểu những rủi ro trong hoạt động kinh doanh.

Từ năm 2018 đến nay, VPI luôn tuân thủ, chấp hành các quy định của pháp luật đối với công ty đại chúng, thực hiện đúng và nghiêm túc việc công bố các báo cáo tài chính định kỳ theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và HOSE.

Ngoài ra, VPI luôn chủ động công bố tới các nhà đầu tư và khách hàng các thông tin doanh nghiệp thông qua ấn phẩm, các kênh truyền thông chủ quản và báo chí. Do đó, VPI luôn có được niềm tin cho các nhà đầu tư và được đánh giá là một trong những mã cổ phiếu tốt trên thị trường.



NHÂN SỰ - CHÌA KHÓA THÀNH CÔNG

Tại Văn Phú - Invest, con người luôn là tài nguyên quý giá và là chìa khóa tạo nên sự thành công. Vì vậy VPI luôn quan tâm, chú trọng việc thu hút, hoàn thiện đội ngũ nhân sự để đáp ứng yêu cầu công việc.

CÔNG TÁC TUYỂN DỤNG

Ở Văn Phú - Invest, chúng tôi không ngừng tìm kiếm, bổ sung nguồn nhân lực chất lượng cao, có nhiều kinh nghiệm trong điều hành quản lý và khả năng sáng tạo trong công tác chuyên môn. Để làm được điều đó, bộ phận tuyển dụng luôn có sự phối hợp chặt chẽ với các phòng ban trên cơ sở nắm bắt nhu cầu tuyển dụng và đa dạng hóa các kênh tuyển dụng.



Ban
10



CBNV
233
(Công ty mẹ)



Nam
125



Nữ
108



Đại học, trên đại học
85%



Tiến sĩ
2%



Thạc sĩ
29%

LƯƠNG THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

- Người lao động được làm việc trong môi trường khang trang, chuyên nghiệp, hiện đại; được trang bị đầy đủ công cụ cần thiết và tạo điều kiện hỗ trợ tối đa trong suốt quá trình làm việc.
- Người lao động được quan tâm từng bữa ăn trưa tại Công ty, được rèn luyện sức khỏe thông qua CLB Yoga miễn phí và tham gia các môn thể thao giải trí lành mạnh.
- Người lao động được hưởng chính sách lương, thưởng, chế độ bảo hiểm theo quy định của Luật Lao động. Đồng thời Văn Phú - Invest có cơ chế trả lương linh hoạt, áp dụng chính sách KPI nhằm tạo động lực cho người lao động để cống hiến, chia sẻ sự thành công cùng doanh nghiệp.
- CBNV được tham gia các chương trình ưu đãi mua nhà ở của Công ty với chính sách hợp lý; được tham gia đầy đủ các chương trình du xuân, nghỉ mát; các ngày lễ tết, Trung thu, Quốc tế Phụ nữ... đều được động viên, hỗ trợ kịp thời. Chính sách thăm hỏi, ốm đau, hiếu hỉ, khám sức khỏe định kỳ hằng năm được duy trì thường xuyên.



ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÂN SỰ

Chúng tôi luôn quan tâm đến công tác đào tạo phát triển đội ngũ, bên cạnh việc hoàn thiện năng lực cho người lao động theo khung năng lực của vị trí chức danh, Văn Phú - Invest cũng chú trọng tổ chức các khóa đào tạo nội bộ, không ngừng nâng cao năng lực cho người lao động các cấp để đáp ứng xu thế ngày càng phát triển của xã hội. Bên cạnh đó cũng khuyến khích hỗ trợ cho người lao động trẻ phát triển, tạo điều kiện bổ nhiệm người lao động có tài năng vào những vị trí quản lý chủ chốt.



Khu đô thị Văn Phú - Hà Đông

**BẢO VỆ
MÔI TRƯỜNG
GÂY DỰNG
TƯƠNG LAI**

Quá trình đô thị hóa, gắn với sự phát triển mạnh mẽ của ngành bất động sản cũng tạo ra một số tác động ảnh hưởng đến môi trường. Là một doanh nghiệp có trách nhiệm cao với xã hội, Văn Phú - Invest ý thức được sự cấp thiết của việc bảo vệ môi trường và xem đây như một tiêu chí cốt lõi trong phát triển bền vững.

Do đó, từ những ngày đầu tiên thành lập, Văn Phú - Invest đã không ngừng nghiên cứu và ứng dụng nhiều thành tựu khoa học tiên tiến vào xây dựng. Văn Phú - Invest mạnh dạn áp dụng các giải pháp như thiết kế theo tiêu chuẩn bền vững, sử dụng công nghệ vật liệu mới cho kiến trúc và kết cấu, vật liệu tái chế, các thiết bị công trình có hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng, ứng dụng các phương pháp thi công

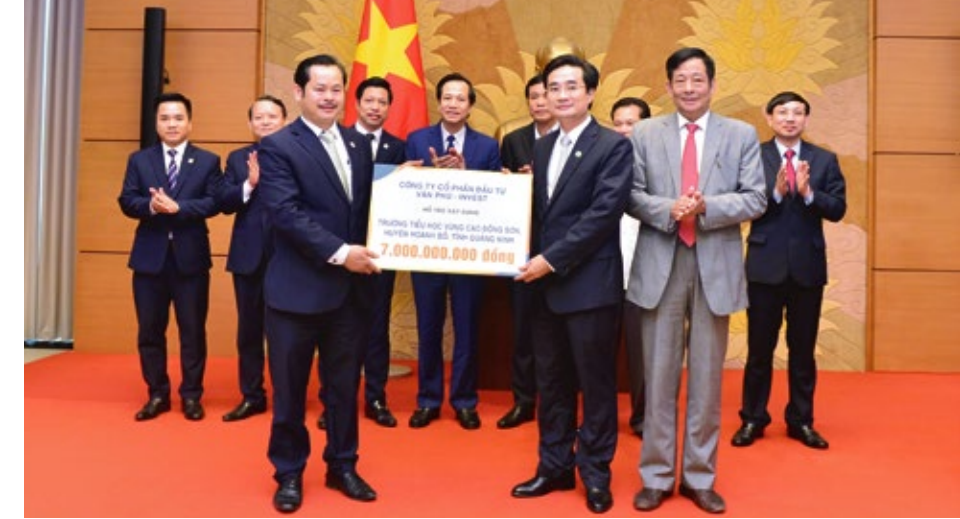
tiên tiến, nhờ đó đảm bảo tối ưu thời gian thi công từ 25 - 40%, đồng thời tổng năng lượng tòa nhà cũng giảm tối thiểu 20%... Đặc biệt, công tác quản lý và xử lý chất thải trong xây dựng được Văn Phú - Invest đề cao, tiêu biểu như dự án Grandeur Palace - Giảng Võ là dự án đầu tiên tại Việt Nam áp dụng công nghệ nghiền, tái tạo chất thải rắn theo tiêu chuẩn EUR6, giúp xử lý các chất thải rắn hiệu quả và tái sử dụng các vật liệu sau xử lý, góp phần hạn chế tối đa tác động tiêu cực tới môi trường xung quanh.

Thân thiện với môi trường là một trong những tiêu chí được Văn Phú - Invest đưa lên hàng đầu khi triển khai dự án. Bên cạnh việc tạo dựng không gian cảnh quan xanh, tại mỗi căn hộ, Văn Phú - Invest còn tập trung vào các giải pháp thiết kế giúp tận dụng thông gió tự nhiên, tối ưu ánh sáng, tầm nhìn. Bên cạnh đó, vỏ công trình được tính toán chi tiết các lớp vật liệu giảm nhiệt cho tường, vật liệu không phát thải, sử dụng kính low-e cho cửa sổ; giải pháp cơ điện được cân nhắc sử dụng đồng bộ như lắp đặt các thiết bị giúp tiết kiệm năng lượng tối đa cho toàn bộ công trình.

Cây xanh bao phủ trong khuôn viên, không gian sinh hoạt cộng đồng khoáng đạt, gần gũi là những ấn tượng tốt đẹp Văn Phú - Invest đã mang lại cho cư dân, khẳng định Văn Phú - Invest luôn đặt lợi ích khách hàng lên hàng đầu, phát triển gắn liền và đi đôi với bảo vệ, từ đó giúp Văn Phú - Invest kiến tạo nên những đô thị xanh thông minh, những công trình đẳng cấp, mang lại giá trị sống đích thực, là di sản của thế hệ tương lai.

NỐI TIẾP HÀNH TRÌNH
**LAN TỎA
YÊU THƯƠNG**

Không chỉ chú trọng đến việc phát triển kinh doanh, Văn Phú - Invest còn đặc biệt coi trọng nền móng văn hóa doanh nghiệp nhân văn, giàu tình nhân ái, chung tay góp sức với cộng đồng.



VPI ủng hộ xây trường tiểu học ở Hoàng Bồ

Trong năm qua Văn Phú - Invest đã dành hàng chục tỷ đồng để triển khai nhiều chương trình từ thiện, gây quỹ tại các địa phương, tài trợ và xây dựng công trình ý nghĩa, khen tặng, biểu dương và hỗ trợ các tài năng trẻ có hoàn cảnh khó khăn.

Cụ thể, trong năm 2019, Văn Phú - Invest đã tài trợ xây dựng Trung tâm Công tác xã hội thành phố Cần Thơ - nơi nuôi dưỡng trẻ mồ côi và trẻ bị ảnh hưởng bởi chất độc da cam.

Ngoài ra, Văn Phú - Invest tài trợ cho tỉnh Quảng Ninh để xây dựng trường tiểu học tại xã vùng cao Đồng Sơn, Hoàng Bồ, giúp các em học sinh có thể viết tiếp ước mơ tới trường, có được môi trường học tập tốt hơn, kang trang hơn, là động lực đối với cả thầy và trò trong hành trình theo đuổi con đường tri thức.



VPI trao tặng xe lăn, xe lắc cho người khuyết tật tại Bến Tre

Trong tháng 8 và những ngày cận Tết Nguyên đán Canh Tý, tại Bến Tre, Văn Phú - Invest tiến hành trao hàng trăm suất học bổng cho học sinh tàn tật, có hoàn cảnh khó khăn, đến thăm và tặng xe lăn, xe lắc cho người khuyết tật tại trung tâm bảo trợ xã hội tỉnh, tặng các suất phẫu thuật mắt miễn phí cho bệnh nhân nghèo, xây dựng và trao tặng hơn 40 căn nhà tình nghĩa, giúp bồi đắp thêm hình ảnh đẹp về những con người Văn Phú - Invest luôn biết yêu thương, chia sẻ với cộng đồng.

Bên cạnh các chuyến hành trình thiện nguyện, Văn Phú - Invest còn triển khai các dự án lớn mang tính cộng đồng, giúp hỗ trợ phát triển du lịch văn hóa tâm linh tại nhiều địa phương. Tiêu biểu, trong năm 2019, Văn Phú - Invest đã khởi công công trình đền thờ các vua Hùng tại Cần Thơ rộng 4 ha, hứa hẹn trở thành điểm sáng du lịch vùng trong tương lai không xa.



VPI trao tặng học bổng cho học sinh có hoàn cảnh khó khăn tại Bến Tre

Cũng trong năm 2019, Văn Phú - Invest công đức và hoàn thiện công trình đường lên đền Thượng tại khu di tích thờ Đức Thánh Tản Viên (Ba Vì, Hà Nội), là một việc làm có ý nghĩa thiết thực, được người dân, chính quyền và các cơ quan nhà nước đánh giá cao, thêm khẳng định vai trò quan trọng của Văn Phú - Invest đối với cộng đồng, xã hội.

PHẦN 06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	58
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	60
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	61
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	63
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	64
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	66



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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch
Ông Tô Như Thắng	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 Thắng	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 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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 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. 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.

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 01 tháng 4 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Deloitte.**

Số: 0098 /VNJA-HN-BC

Kính gửi | **Các cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex
 34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
 Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
 Điện thoại: +84 24 7105 0000
 Fax : +84 24 6288 5678
 www.deloitte.com.vn

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2020, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của công ty 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 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 cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán 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.

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.

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 01 tháng 4 năm 2020
 Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

PHẠM TUẤN LINH
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
 số 3001-2019-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.158.879.451.810	4.015.211.353.642
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	650.500.398.617	95.356.703.552
1. Tiền	111		93.546.949.205	82.056.703.552
2. Các khoản tương đương tiền	112		556.953.449.412	13.300.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		15.334.932.573	22.200.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		15.334.932.573	22.200.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.391.545.219.583	1.627.394.106.681
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	2.227.450.490.812	688.457.700.606
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	109.988.516.085	157.067.654.590
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	587.500.000.000	357.283.150.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	522.408.316.943	435.193.105.742
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(55.802.104.257)	(10.607.504.257)
IV. Hàng tồn kho	140	10	2.077.233.262.413	2.135.542.843.755
1. Hàng tồn kho	141		2.077.233.262.413	2.135.542.843.755
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.265.638.624	134.717.699.654
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	4.195.154.376	136.662.949
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		18.200.346.127	132.903.246.325
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	1.870.138.121	1.677.790.380
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.813.465.653.835	2.707.152.526.949
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.133.671.788.850	1.360.513.509.770
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	1.133.671.788.850	1.360.513.509.770
II. Tài sản cố định	220		616.432.324.941	9.309.674.601
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	611.016.581.001	9.309.674.601
- Nguyên giá	222		623.597.122.676	16.660.728.489
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.580.541.675)	(7.351.053.888)
2. Tài sản cố định vô hình	227		5.415.743.940	-
- Nguyên giá	228		5.505.499.491	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(89.755.551)	-
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		245.855.941.000	712.724.182.909
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		64.437.368.179	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	181.418.572.821	712.724.182.909
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	558.571.736.513	607.520.379.364
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		558.571.736.513	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		258.933.862.531	17.084.780.305
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	255.667.209.789	10.530.654.624
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		932.679.620	-
3. Lợi thế thương mại	269		2.333.973.122	6.554.125.681
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		8.972.345.105.645	6.722.363.880.591

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		6.281.177.275.026	4.264.795.051.302
I. Nợ ngắn hạn	310		3.501.093.640.894	2.692.437.920.739
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	340.523.306.020	530.571.862.790
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	647.325.183.976	132.073.528.359
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	128.967.914.352	103.131.702.968
4. Phải trả người lao động	314		12.900.171.768	9.202.316.480
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	464.839.993.097	129.172.191.246
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		831.625.709	453.691.227
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	185.324.603.373	1.003.111.353.377
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	1.695.358.189.698	785.155.061.933
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.941.159.692	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		23.081.493.209	(433.787.641)
II. Nợ dài hạn	330		2.780.083.634.132	1.572.357.130.563
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	210.736.074.084	134.251.048.445
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	2.566.577.212.271	1.438.093.988.394
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	12.093.724
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.770.347.777	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.691.167.830.619	2.457.568.829.289
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	2.691.167.830.619	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		851.463.063.516	624.167.654.292
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		345.187.654.292	220.202.363.671
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		506.275.409.224	403.965.290.621
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		216.937.977.494	210.634.385.388
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		8.972.345.105.645	6.722.363.880.591

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	3.239.161.150.882	282.681.896.124
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23	181.896.077.413	24.416.721.837
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		3.057.265.073.469	258.265.174.287
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	2.224.106.078.529	(182.395.692.573)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		833.158.994.940	440.660.866.860
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	60.644.308.875	253.795.443.364
7. Chi phí tài chính	22	26	153.781.527.414	36.538.034.145
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		144.653.328.081	35.655.683.032
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	14	16.157.722.149	12.594.836.315
9. Chi phí bán hàng	25		29.551.844.411	9.723.333.581
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	92.867.856.064	90.006.482.110
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		633.759.798.075	570.783.296.703
12. Thu nhập khác	31	28	21.943.168.628	178.387.210
13. Chi phí khác	32		5.649.657.754	20.333.930.058
14. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		16.293.510.874	-20.155.542.848
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		650.053.308.949	550.627.753.855
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	140.112.679.122	115.295.198.649
17. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	29	(944.773.344)	12.093.724
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		510.885.403.171	435.320.461.482
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		506.343.401.394	421.646.125.412
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		4.542.001.777	13.674.336.070
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	3.164	2.385

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 01 tháng 4 năm 2020

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 01 tháng 4 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	650.053.308.949	550.627.753.855
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	02	12.511.091.496	2.788.039.564
Các khoản dự phòng	03	4.711.507.469	10.355.035.750
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(75.677.799.608)	(266.385.879.679)
Chi phí lãi vay	06	144.653.328.081	35.655.683.032
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	736.251.436.387	333.040.632.522
Tăng các khoản phải thu	09	(1.159.989.484.722)	(843.083.577.315)
Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10	269.105.556.648	(951.081.757.900)
(Giảm)/tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(128.578.369.499)	922.706.926.829
Tăng chi phí trả trước	12	(248.061.443.284)	(18.339.088.676)
Tiền lãi vay đã trả	14	(121.792.883.016)	(34.369.185.610)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(107.823.967.804)	(89.803.193.379)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(760.889.155.290)	(680.929.243.529)
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	(612.715.830.068)	(551.969.068.906)
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	(491.200.000.000)	(458.283.150.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	232.148.217.427	105.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(28.969.949.156)	(374.723.772.286)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	414.000.000.000	65.801.535.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	21.246.780.897	3.079.026.682
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(465.490.780.900)	(1.208.099.429.510)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	48.390.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	3	4.022.166.080.511	2.398.488.368.282
3. Tiền trả nợ gốc vay	3	(1.984.642.449.256)	(788.171.824.600)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(256.000.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.781.523.631.255	1.658.706.543.682
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	555.143.695.065	(230.322.129.357)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	95.356.703.552	325.678.832.909
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	650.500.398.617	95.356.703.552

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 01 tháng 4 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1 MỘT SỐ THÔNG TIN KHÁI QUÁT

• Hình thức sở hữu vốn

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 483 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 năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

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

- Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây để đưa vào hoạt động với tên thương mại là Oakwood Residence Hanoi.

- Trong năm, Công ty đã hoàn thành và bàn giao phần lớn các căn hộ thấp tầng thuộc dự án The Terra - An Hưng, bàn giao dự án The Terra - Hào Nam và bàn giao một số căn hộ thấp tầng thuộc dự án Grandeur Palace - Giảng Võ

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

Số liệu so sánh 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.

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

• Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

• Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

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:

• Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. 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 bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hằng 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 năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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 năm tài chính 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 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, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 01 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, 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 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.

• 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 phải thu cho vay

Các khoản phải thu về 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 và khó có khả năng thu hồi, 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 của hoạt động kinh doanh bất động sản 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 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 năm tài chính.

• 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, 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 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 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.

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, vật kiến trúc	05 - 46
Máy móc, 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.

• 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.

• Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

• Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hóa theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp đường thẳng.

• 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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:

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

Doanh thu hoạt động xây lắp

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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 được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

• 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 năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm 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 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	21.059.742.363	42.449.761.454
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	72.487.206.842	39.606.942.098
Các khoản tương đương tiền (*)	556.953.449.412	13.300.000.000
	650.500.398.617	95.356.703.552

(*) Trong đó có khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với số tiền 300 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Phải thu khách hàng mua nhà dự án Grandeur Palace Giảng Võ	871.657.785.000	-
Phải thu khách hàng mua nhà Dự án The Terra An Hưng	771.569.220.977	-
Phải thu UBND Thành phố Hồ Chí Minh tại dự án Đoạn tuyến kết nối Phạm Văn Đồng Gò Dưa	372.195.877.627	-
Phải thu khách hàng mua nhà Dự án The Terra Hào Nam	170.217.463.122	292.402.520.000
Phải thu khách hàng mua nhà Dự án Văn Phú	14.430.260.000	24.230.535.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	25.142.992.086	23.987.538.319
Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	2.236.892.000	347.837.107.287
	2.227.450.490.812	688.457.700.606

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	40.331.462.450	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	-	351.425.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hòa Lâm	1.004.915.400	24.708.568.000
Công ty Cổ phần Đầu tư AMICO	1.441.141.646	7.535.677.050
Công ty Cổ phần Xây dựng COTECCONS	-	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	66.623.471.589	62.842.377.533
Trả trước cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	587.525.000	84.186.000
	109.988.516.085	157.067.654.590

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm 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)	19.500.000.000	22.000.000.000
Các đối tượng khác	-	55.000.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	-	170.283.150.000
	587.500.000.000	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 đến 31 tháng 3 năm 2020, lãi suất 12%/năm.

8 PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tiền tạm ứng cho cán bộ công nhân viên	112.047.478.956	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)	151.379.360.000	56.360.740.000
Khoản tạm ứng để phục vụ Dự án Khu ẩm thực chợ đêm - Hải Phòng	96.158.177.607	109.887.000.000
Khoản tạm ứng để phục vụ Dự án Lộc Bình	28.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	269.100.000	134.805.500.000
Công ty Cổ phần Sông Đà Nha Trang (i)	20.000.000.000	20.000.000.000
Tiền lãi cho vay dự thu	47.784.966.334	8.387.438.356
Phải thu khác	66.769.234.046	18.424.234.889
Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	-	223.777.393
	522.408.316.943	435.193.105.742
b. Dài hạn		
Ứng vốn bồi thường và giải phóng mặt bằng (ii)	1.078.465.610.287	857.270.348.770
Công ty Cổ phần Nhật Quân Anh - Đặt cọc đầu tư (iii)	32.000.000.000	32.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị An Văn Dương	4.710.745.882	-
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	10.509.398.900	463.520.050.000
Tạm ứng thực hiện dự án đất nông nghiệp	5.710.155.600	-
Phải thu khác	552.767.181	-
Phải thu dài hạn khác bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	-	6.000.000.000
	1.133.671.788.850	1.360.513.509.770

(i) 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.

(ii) 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).

(iii) 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 Trảng Tiên, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

9 NỢ XẤU

	Số cuối năm VND			Số đầu năm 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 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
Bà Lê Thị Thu Huyền	90.389.200.000	45.194.600.000	Trên 1 năm			
	100.996.704.257	45.194.600.000		10.607.504.257	-	

Tại ngày 31 tháng 12 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 năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	251.544.134	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	10.400.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.076.492.087.833	-	2.135.443.132.539	-
Hàng hóa	489.630.446	-	89.311.216	-
	2.077.233.262.413	-	2.135.542.843.755	-

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Grandeur Palace - Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ) (i)	1.006.702.997.754	592.275.233.702
Dự án The Terra - An Hưng (ii)	737.056.938.460	729.658.254.632
Dự án The Terra - Hào Nam (iii)	205.967.306.693	-
Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc cho thuê tại chung cư Luxury Tower (iv)	28.159.435.235	466.323.229.473
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (v)	46.327.772.540	157.143.508.927
Dự án Thảo Điền - Thành phố Hồ Chí Minh (vi)	-	165.429.856.602
Các dự án khác	52.277.637.151	24.613.049.203
	2.076.492.087.833	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 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 - Hào Nam là dự án khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng tại số 83 Hào 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 Ngụy Như Kon Tum, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Trong năm, Công ty đã trả lại các căn hộ của dự án này cho Công ty chuyển nhượng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, chi phí sản xuất kinh doanh của dự án là chi phí chuyển nhượng của 11 căn hộ.

(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 31 tháng 12 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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí quảng cáo Dự án The Terra - An Hưng	1.664.123.977	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	896.466.732	136.662.949
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.634.563.667	-
	4.195.154.376	136.662.949
b. Dài hạn		
Chi phí sửa chữa văn phòng	27.825.603.835	-
Chi phí trả trước tiền thuê đất Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	10.695.769.026	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng (*)	136.515.167.526	1.927.478.728
Chi phí quảng cáo, tiếp thị chung	3.727.785.679	-
Chi phí bán hàng Dự án The Terra - An Hưng (Phần cao tầng)	52.090.478.225	-
Chi phí trả trước thuê tài sản hoạt động	155.077.608	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	24.657.327.890	8.603.175.896
	255.667.209.789	10.530.654.624

(*) Công cụ dụng cụ xuất dùng thể hiện giá trị công cụ nhỏ dưới 30 triệu VND được mua sắm để phục vụ hoạt động tại Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây.

12

TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	-	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 năm	-	-	7.246.702.682	1.767.626.000	126.544.215	9.140.872.897
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành (*)	586.197.642.965	5.469.853.015	-	-	9.038.686.530	600.706.182.510
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.474.287.273)	-	-	(1.474.287.273)
Giảm khác	(3.897.996.411)	-	-	-	-	(3.897.996.411)
Số dư cuối năm	584.304.033.554	5.860.793.936	20.696.840.081	3.155.174.360	9.580.280.745	623.597.122.676
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	-	114.102.189	6.237.231.887	964.929.812	34.790.000	7.351.053.888
Khấu hao trong năm	1.517.103.750	184.707.940	3.001.589.302	504.932.277	211.083.311	5.419.416.580
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	-	-	(350.055.857)	-	-	(350.055.857)
Số dư cuối năm	1.517.103.750	390.509.383	8.907.264.942	1.499.666.540	265.997.060	12.580.541.675
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	-	132.747.823	8.651.018.230	388.618.548	137.290.000	9.309.674.601
Tại ngày cuối năm	82.786.929.804	5.470.284.553	11.789.575.139	1.655.507.820	9.314.283.685	611.016.581.001

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

(*) Giá trị tài sản đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành trong năm chủ yếu là giá trị tài sản cố định tạm tăng của Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây. Giá trị này có thể thay đổi khi có quyết toán hoàn thành giá trị dự án.

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

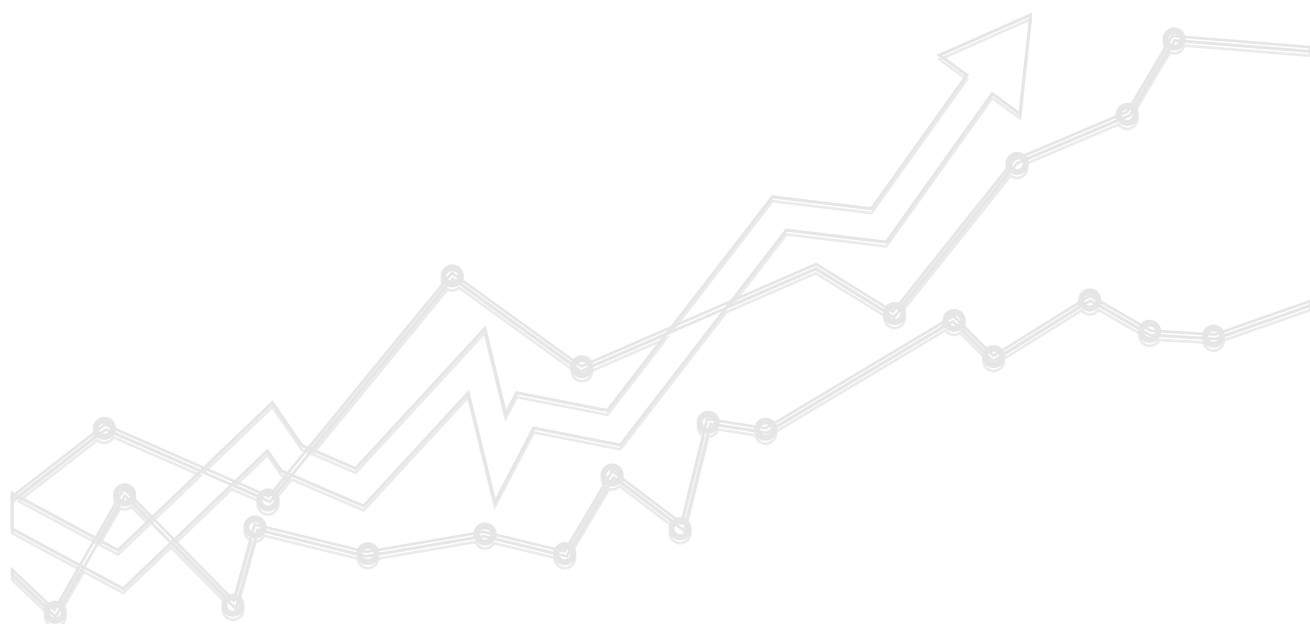
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (1)	41.839.652.437	198.124.067.192
Dự án Khu ẩm thực chợ đêm - Hải Phòng	-	56.513.271.812
Dự án Grandeur Palace - Mỹ Đình (tên cũ Tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex)	59.337.888.399	57.335.204.295
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	25.643.095.928	5.988.549.808
Dự án The Terra Hào Nam	-	376.561.656.954
Dự án Hoàng Bồ - Quảng Ninh	12.420.290.007	-
Các dự án khác	42.177.646.050	18.201.432.848
	181.418.572.821	712.724.182.909

(1) 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.

14 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	518.020.379.364	505.425.543.049
Đầu tư trong năm	24.393.635.000	-
Phần lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia	16.157.722.149	12.594.836.315
Số cuối năm	558.571.736.513	518.020.379.364



Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết		
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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	278.006.400.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	2.160.000.000	2.160.000.000
Công ty TNHH BT Hà Đông	50.902.886.097	50.902.886.097
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Công ty TNHH Nông được Trường Minh	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence (1)	-	-
	528.633.189.272	528.633.189.272
Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	558.571.736.513	518.020.379.364
Giá trị hợp lý VND	-	-
Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	558.571.736.513	518.020.379.364
Giá trị hợp lý VND	-	-

(1) Trong năm, 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 năm tài chính 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 năm như sau:

	Năm nay	Năm 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 có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH BT Hà Đông	Đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng	Đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng

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

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hà Quỳnh	40.030.097.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hòa Lâm	33.708.424.709	7.820.790.836
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Phúc	44.346.733.525	7.539.710.782
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 41	193.043.322	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	-	125.395.006.000
Công ty Cổ phần Xây dựng COTECCONS	37.134.023.131	-
Phải trả cho các đối tượng khác	179.330.739.731	73.670.738.491
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	5.780.244.002	16.145.616.681
	340.523.306.020	530.571.862.790

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần 216	-	65.267.861.050
Khách hàng mua nhà Dự án The Terra - An Hưng	609.621.649.296	-
Khách hàng mua nhà Dự án Grandeur Palace - Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ)	35.592.855.456	-
Khách hàng mua nhà Dự án The Terra - Hào Nam	995.489.940	66.805.667.309
Khác	1.115.189.284	-
	647.325.183.976	132.073.528.359

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí trích trước Dự án Văn Phú	100.150.838.272	102.955.961.103
Chi phí trích trước Dự án The Terra An Hưng	164.724.865.939	-
Chi phí trích trước Dự án Grandeur Palace - Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ)	37.888.156.346	-
Chi phí trích trước Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	103.232.535.044	-
Chi phí lãi vay	35.849.165.384	12.988.720.319
Chi phí trích trước khác	22.994.432.112	13.227.509.824
	464.839.993.097	129.172.191.246

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm phải nộp VND	Số đầu năm phải thu VND
Thuế giá trị gia tăng	263.545.553	1.669.564.531
Thuế thu nhập doanh nghiệp	127.092.098.137	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.563.574.730	-
Thuế khác	48.695.932	8.225.849
	128.967.914.352	1.677.790.380
Phải thu nhận từ Công ty con	-	3.000.000
	5.300.000	295.446.087
	3.000.000	3.000.000
	303.746.087	1.870.138.121
Số đã thực nộp / bù trừ trong năm	278.783.887.631	107.823.967.804
	17.943.062.826	499.272.474.528
	903.823.392.789	929.771.002.519
Số phải nộp trong năm	268.672.141.700	142.606.331.684
	19.168.358.675	499.324.170.460
	929.771.002.519	103.131.702.968
Số đầu năm phải nộp	10.375.291.484	92.122.686.516
	633.724.968	-
	103.131.702.968	103.131.702.968



	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence	-	540.000.000.000
Công ty TNHH Joming (i)	74.000.000.000	74.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS SIC (ii)	-	191.250.000.000
Phải trả về chuyển nhượng vốn (iii)	11.500.000.000	-
Bộ Y tế (iv)	43.098.104.400	-
BQL tòa nhà Dự án The Terra - Hà Nam	7.415.458.511	-
Công ty TNHH An Quý Hưng	-	163.283.150.000
Phải trả khác	28.104.355.826	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
	185.324.603.373	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 (v)	99.214.022.300	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 (vi)	43.701.476.778	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	4.800.004.579	-
Phải trả dài hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	53.020.570.427	43.071.048.445
	210.736.074.084	134.251.048.445

- (i) Khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 132 Đào Duy Từ, phường 6, quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á với Công ty TNHH Joming.
- (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 tại phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Trong năm, 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 được Trường Minh.
- (iv) Thể hiện phần giá trị tài sản trên đất của Trường Đại học Y tế Công cộng trực thuộc Bộ Y tế tại số 138B Giảng Võ theo Công văn số 4420/TTrLN-STC-QLCS ngày 02 tháng 7 năm 2018 và Quyết định 3410/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2019 về phê duyệt giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án Grandeur Palace Giảng Võ (khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ).
- (v) 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 theo hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư, theo đó, Công ty thay mặt các cá nhân thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến dự án và chia lãi lỗ phát sinh từ dự án theo tỷ lệ góp vốn.
- (vi) Thể hiện khoản vốn huy động từ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Á và Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa.

20 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Số đầu năm VND	Số cuối năm VND	Trong năm VND	Số cuối năm VND
Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
785.155.061.933	1.523.369.067.361	1.304.665.318.585	1.003.858.810.709
777.755.061.933	685.519.138.357	958.701.273.600	504.572.926.690
-	453.539.443.142	147.964.044.985	305.575.398.157
-	10.210.485.862	-	10.210.485.862
7.400.000.000	374.100.000.000	198.000.000.000	183.500.000.000
-	689.013.784.104	(2.485.594.885)	691.499.378.989
-	51.745.741.862	-	51.745.741.862
-	10.000.000.000	-	10.000.000.000
-	231.372.608.664	-	231.372.608.664
-	395.895.433.578	(2.485.594.885)	398.381.028.463
785.155.061.933	2.212.382.851.465	1.302.179.723.700	1.695.358.189.698

- (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: 03 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, Hà Nội; 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) Thể hiện khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở chính theo hợp đồng tín dụng số 2018/HDTDTH/VPB-VPGV ngày 21 tháng 1 năm 2019. Tổng hạn mức tín dụng của khoản vay là 500.000.000.000 VND. Mục đích sử dụng vốn vay là để tài trợ chi phí thực hiện Dự án khu hỗn hợp và nhà ở tại 138B Giảng Võ.
- (iii) 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. Tài sản cầm cố cho khoản vay là 2.100.000 cổ phần phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.
- (iv) Thể hiện khoản vay từ cá nhân và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Á với thời hạn 12 tháng. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.

	Số đầu năm	Số cuối năm
	VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.042.198.554.816	1.503.639.733.537
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (i)	379.694.711.081	375.131.075.089
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	183.359.547.605
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội (iii)	-	216.717.589.179
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở Chính (iv)	-	728.431.521.664
Trái phiếu phát hành (v)	395.895.433.578	996.320.000.000
- Mệnh giá	400.000.000.000	1.000.000.000.000
- Chi phí phát hành	(4.104.566.422)	(3.680.000.000)
Trong đó:	1.438.093.988.394	2.499.959.733.537
Số phải trả trong vòng 12 tháng	-	-
Số phải trả sau 12 tháng	1.438.093.988.394	2.566.577.212.271

(i) Các khoản vay dài hạn Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long theo hợp đồng tín dụng nhằm tài trợ cho Dự án The Terra - Hào 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 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 Bền vay.

(iii) Khoản vay theo hợp đồng cấp tín dụng với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội, giới hạn cấp tín dụng là 494.862.000.000 VND, thời hạn vay tối đa 156 tháng. Khoản vay được ân hạn trả gốc 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 BT11-02, 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 và tầng 5-01 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.

(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 Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 1388 Giảng 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 mức ức 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 Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 1388 Giảng 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 Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 1388 Giảng 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 sân 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 thông qua Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt để tăng quy mô vốn hoạt động của doanh nghiệp và thực hiện các dự án đầu tư. Số lượng phát hành: 14.000 trái phiếu, mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu với kỳ hạn gốc 24 tháng, lãi suất từ 9,5% - 12%/năm. Trái phiếu được thanh toán một lần khi đáo hạn hoặc mua lại trái phiếu trước hạn. Trong năm, Công ty đã mua lại 3.000 trái phiếu trước hạn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 11.000 trái phiếu đang lưu hành.

Trái phiếu được bảo đảm bởi 30.000.000 cổ phiếu VPI; quyền sử dụng đất, quyền tài sản phát sinh, một phần tài sản hình thành trong tương lai từ dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở tập trung 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 300 tỷ VND.



	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	1.600.000.000.000						
Số dư đầu năm trước		1.674					
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Ảnh hưởng do Công ty mẹ mua lại cổ phần cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-
Do mua công ty con trong năm - Công ty CP Union Success Việt Nam	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	(1.674)	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	1.600.000.000.000						
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức (i)	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (ii)	-	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	1.600.000.000.000						
Thặng dư vốn cổ phần	1.674						
Quỹ đầu tư phát triển	15.177.859.740						
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.588.929.869						
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	221.423.616.164						
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	192.614.081.136						
Cộng	2.036.804.488.583						

(i) Theo Nghị quyết số 0508/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 8 năm 2019, Công ty thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ thanh toán cổ tức là 16%/cổ phiếu.

(ii) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi bao gồm:

- Số tiền 22.980.000.000 VND chia từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2018 theo Quyết định số 6-1/QĐ-VPI ngày 05 tháng 01 năm 2020 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị.
- Số tiền 101.480.849 VND chia từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1.

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000

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

23 DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.883.213.553.765	259.268.676.816
Doanh thu hoạt động khác	17.587.708.365	18.522.325.762
Doanh thu hoạt động xây lắp	338.359.888.752	4.890.893.546
	3.239.161.150.882	282.681.896.124
Doanh thu từ các bên liên quan (chi tiết thuyết minh số 31)	493.994.278	66.358.515
Các khoản giảm trừ doanh thu Hàng bán bị trả lại	181.896.077.413	24.416.721.837
	181.896.077.413	24.416.721.837

24 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)	1.867.100.614.160	(206.006.856.164)
Giá vốn hoạt động khác	18.645.575.617	14.313.854.713
Giá vốn hoạt động xây lắp	338.359.888.752	9.297.308.878
	2.224.106.078.529	(182.395.692.573)

(*) Giá vốn kinh doanh bất động sản năm 2018 âm do Công ty hoàn nhập chi phí trích trước hạng mục hạ tầng kỹ thuật Dự án Văn Phú.

25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	60.644.308.875	10.159.086.774
Lãi bán các khoản đầu tư	-	243.456.956.590
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	175.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	4.400.000
	60.644.308.875	253.795.443.364

26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	144.653.328.081	35.655.683.032
Phí trả nợ trước hạn và quản lý tài khoản chứng khoán	8.958.079.333	882.351.113
Chi phí tài chính khác	170.120.000	-
	153.781.527.414	36.538.034.145

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	40.748.184.378	19.381.227.949
Chi phí đồ dùng văn phòng	12.166.838.495	35.359.363.308
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.671.553.405	2.471.588.565
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	29.279.360.421	32.292.759.555
Phân bổ lợi thế thương mại	7.001.919.365	501.542.733
	92.867.856.064	90.006.482.110

28 THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền phạt thu được (i)	18.724.642.147	-
Các khoản khác	3.218.526.481	178.387.210
	21.943.168.628	178.387.210

(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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	140.112.679.122	115.295.198.649
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	140.112.679.122	115.295.198.649
Thu nhập/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Thu nhập/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(944.773.344)	12.093.724
Tổng thu nhập/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(944.773.344)	12.093.724

30 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	506.343.401.394	421.646.125.412
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	(67.992.170)	(40.000.000.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	506.275.409.224	381.646.125.412
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)	3.164	2.385

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 22, Quyết định của Chủ tịch Hội đồng Quản trị đã thông qua phương án trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận năm 2018 của Công ty. Theo đó, Công ty trích 40 tỷ VND từ lợi nhuận sau thuế năm 2018 cho Quỹ khen thưởng phúc lợi và chia vào hai năm 2019 và 2020 với số tiền lần lượt là 22.980 triệu VND và 17.020 triệu VND. Công ty đã áp dụng phương pháp xác định lãi cơ bản trên cổ phiếu theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính, trình bày lại trên cơ sở hiệu số giữa lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm và Quỹ khen thưởng, phúc lợi được phân bổ cho năm 2018.

31 NGHIỆP VỤ 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	Năm 2018 ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	Ông Tô Như Thắng là Phó Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Ông Tô Như Thắng là Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	Ông Tô Như Thắng 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 niên độ kế toán:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	2.236.892.000	347.837.107.287
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	2.236.892.000	12.837.107.287
Công ty Cổ phần BDSC	-	335.000.000.000
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn	587.525.000	84.186.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	587.525.000	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	5.780.244.002	16.145.616.681
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	-	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	5.780.244.002	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	53.020.570.427	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	51.723.280.427	41.773.758.445

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu	493.994.278	66.358.515
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	493.994.278	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - IPS	-	66.358.515
Doanh thu tài chính	202.830.553	-
Công ty Cổ phần Abey Holdings	202.830.553	-
Chi phí mua dịch vụ	48.152.219.520	2.135.195.454
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	-	157.003.636
Công ty Cổ phần Abey Holdings	-	1.978.191.818
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	48.152.219.520	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	11.980.207.818	15.088.380.727
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - IPS	-	1.669.536.090
Góp vốn	24.393.635.000	10.940.522.286
Công ty TNHH BT Hà Đông	24.393.635.000	8.780.522.286
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	-	2.160.000.000
Thu gốc vay	170.283.150.000	-
Công ty Cổ phần Abey Holdings	170.283.150.000	-
Thu tiền chuyển nhượng vốn	335.000.000.000	-
Công ty Cổ phần BDSC	335.000.000.000	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	12.069.095.920	8.159.100.467

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

Trong năm, 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 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm 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:		
Trong vòng 1 năm	11.472.193.200	11.472.193.200
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	45.888.772.800	45.888.772.800
Sau 5 năm	456.019.679.700	467.491.872.900
	513.380.645.700	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 năm 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 năm 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 SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

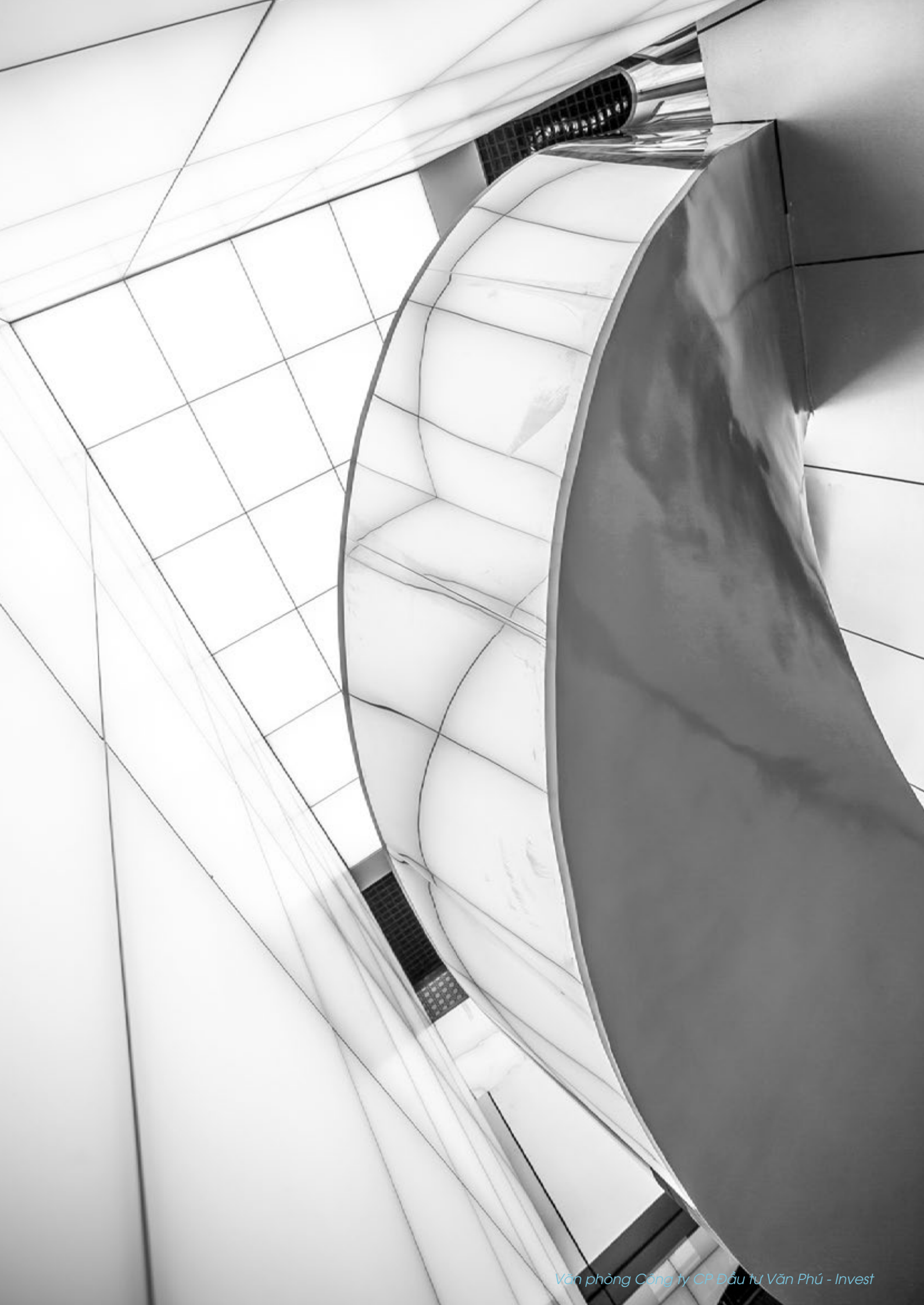
Do ảnh hưởng của những diễn biến dịch bệnh COVID-19 tại Việt Nam và các khu vực khác, ngành nghề hoạt động của Công ty cũng có thể có các rủi ro liên quan và có thể ảnh hưởng lớn đến những lợi ích và nghĩa vụ kinh tế của Công ty. Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty cho rằng sự thay đổi của thị trường bởi ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19 trong giai đoạn tiếp theo là rất khó dự đoán. Vì vậy, Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty chưa thể lượng hóa được sự ảnh hưởng của vấn đề này đối với hoạt động của Công ty tại ngày báo cáo này.

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

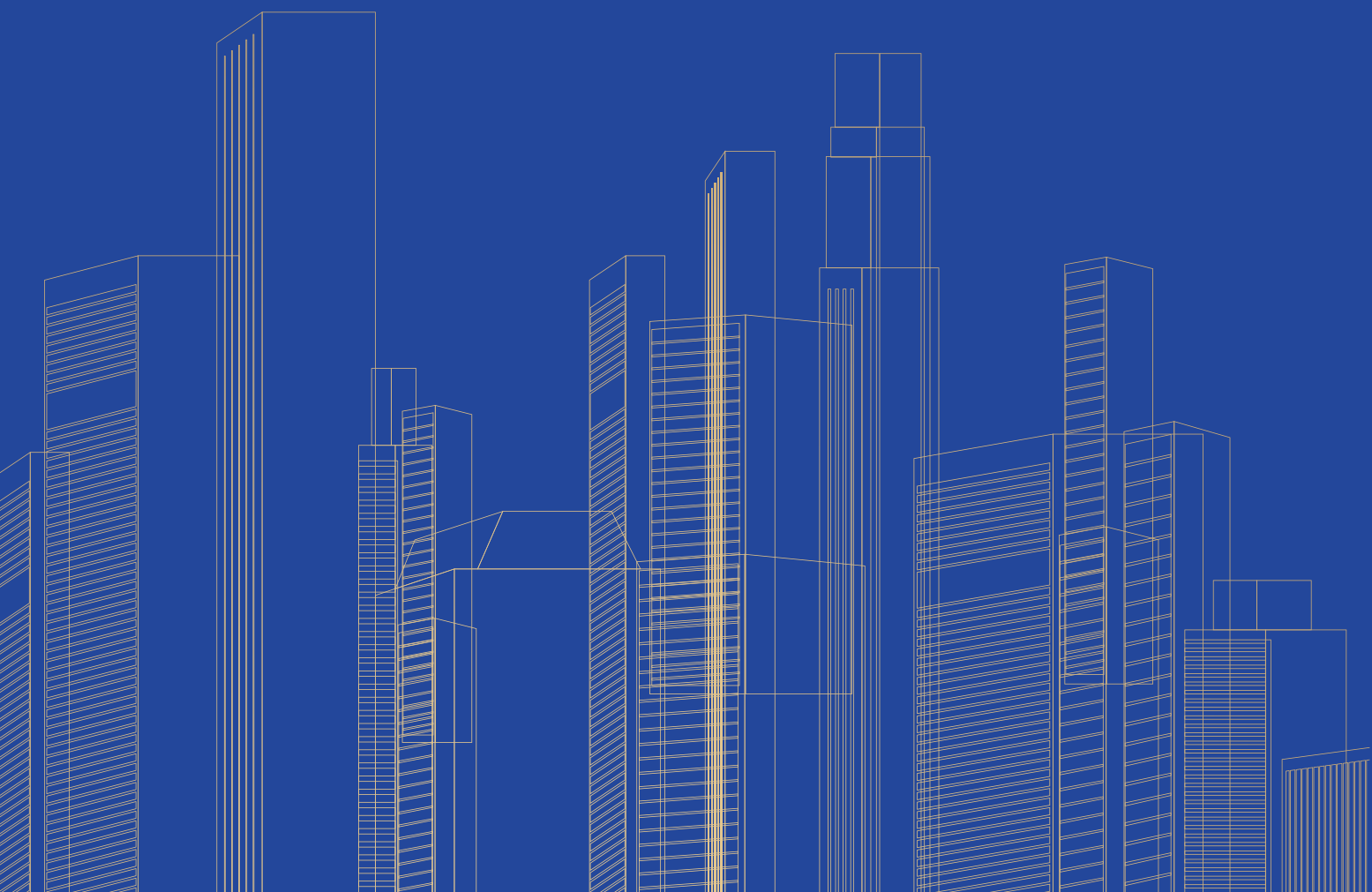


Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 01 tháng 4 năm 2020





VANPHU.INVEST
HỢP TÁC - PHÁT TRIỂN - BỀN VỮNG



 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Hà Nội
 +84 24 6258 3535 /  +84 24 6258 3636 (fax)
info@vanphu.vn / www.vanphu.vn