

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ HOẠT ĐỘNG 03 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2020



Hà Nội, tháng 4 năm 2020

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 32

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

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

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

Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch
Ông Tô Như 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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đoàn Châu Phong	Tổng Giám đốc
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

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

Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

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

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

Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

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



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 28 tháng 4 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2020	01/01/2020
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.309.036.081.037	6.158.879.451.810
110	I. Tiền và và tương đương tiền	4	802.983.336.000	650.500.398.617
111	1. Tiền		317.670.365.598	93.546.949.205
112	2. Các khoản tương đương tiền		485.312.970.402	556.953.449.412
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		15.526.889.101	15.334.932.573
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		15.526.889.101	15.334.932.573
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.337.151.486.185	3.391.545.219.583
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.030.721.909.268	2.227.450.490.812
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	207.929.220.222	109.988.516.085
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	587.500.000.000	587.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	566.802.460.952	522.408.316.943
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(55.802.104.257)	(55.802.104.257)
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.139.323.103.313	2.077.233.262.413
141	1. Hàng tồn kho		2.139.323.103.313	2.077.233.262.413
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		14.051.266.438	24.265.638.624
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.125.015.713	4.195.154.376
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		10.340.982.191	18.200.346.127
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.585.268.534	1.870.138.121
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.879.864.248.781	2.813.465.653.835
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.176.589.463.098	1.133.671.788.850
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.176.589.463.098	1.133.671.788.850
220	II. Tài sản cố định		615.614.035.729	616.432.324.941
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	610.214.350.123	611.016.581.001
222	- Nguyên giá		623.584.194.285	623.597.122.676
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(13.369.844.162)	(12.580.541.675)
227	2. Tài sản cố định vô hình		5.399.685.606	5.415.743.940
228	- Nguyên giá		5.505.499.491	5.505.499.491
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(105.813.885)	(89.755.551)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		260.082.951.654	245.855.941.000
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		73.053.837.491	64.437.368.179
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	187.029.114.163	181.418.572.821
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	560.073.394.596	558.571.736.513
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		560.073.394.596	558.571.736.513
260	VI. Tài sản dài hạn khác		267.504.403.704	258.933.862.531
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	265.730.625.791	255.667.209.789
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.773.777.913	932.679.620
269	3. Lợi thế thương mại		-	2.333.973.122
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.188.900.329.818	8.972.345.105.645

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2020	01/01/2020
			VND	VND
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		6.495.408.002.544	6.281.177.275.026
310	I. Nợ ngắn hạn		3.320.678.651.937	3.501.093.640.894
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	252.879.622.599	340.523.306.020
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	880.009.625.354	647.325.183.976
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	23.782.204.275	128.967.914.352
314	4. Phải trả người lao động		8.571.378.197	12.900.171.768
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	366.560.233.888	464.839.993.097
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		609.322.278	831.625.709
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	175.769.894.169	185.324.603.373
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	1.589.414.877.968	1.695.358.189.698
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	1.941.159.692
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		23.081.493.209	23.081.493.209
330	II. Nợ dài hạn		3.174.729.350.607	2.780.083.634.132
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	862.936.074.084	210.736.074.084
340	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	2.309.022.928.746	2.566.577.212.271
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		2.770.347.777	2.770.347.777
400	B. NGUỒN VỐN		2.693.492.327.274	2.691.167.830.619
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	2.693.492.327.274	2.691.167.830.619
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.588.929.869	7.588.929.869
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		854.556.195.947	851.463.063.516
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		851.463.063.516	345.187.654.292
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		3.093.132.431	506.275.409.224
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		216.169.341.718	216.937.977.494
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.188.900.329.818	8.972.345.105.645



Trần Mỹ Yến
Người lập biểu



Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



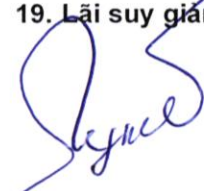
Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị


Ngày 28 tháng 4 năm 2020


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

Cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	79.647.205.405	2.062.440.398	79.647.205.405	2.062.440.398
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		79.647.205.405	2.062.440.398	79.647.205.405	2.062.440.398
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	65.407.018.007	1.456.882.276	65.407.018.007	1.456.882.276
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.240.187.398	605.558.122	14.240.187.398	605.558.122
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	20.478.377.523	5.358.782.573	20.478.377.523	5.358.782.573
22	7. Chi phí tài chính	25	8.185.728.553	8.015.235.767	8.185.728.553	8.015.235.767
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>8.185.728.553</i>	<i>8.015.235.767</i>	<i>8.185.728.553</i>	<i>8.015.235.767</i>
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết		1.501.658.083	6.552.138.281	1.501.658.083	6.552.138.281
25	9. Chi phí bán hàng	26	3.066.128.949	-	3.066.128.949	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	21.121.282.417	15.558.150.549	21.121.282.417	15.558.150.549
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.847.083.085	(11.056.907.340)	3.847.083.085	(11.056.907.340)
31	12. Thu nhập khác	28	572.451.178	13.597.506.453	572.451.178	13.597.506.453
32	13. Chi phí khác		409.916.219	296.019.471	409.916.219	296.019.471
40	14. Lợi nhuận khác		162.534.959	13.301.486.982	162.534.959	13.301.486.982
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.009.618.044	2.244.579.642	4.009.618.044	2.244.579.642
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	2.526.219.681	383.709.174	2.526.219.681	383.709.174
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29	(841.098.292)	(270.585.845)	(841.098.292)	(270.585.845)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.324.496.655	2.131.456.313	2.324.496.655	2.131.456.313
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ		3.093.132.431	2.323.870.576	3.093.132.431	2.323.870.576
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(768.635.776)	(192.414.263)	(768.635.776)	(192.414.263)
71	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			15		13
72	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu			15		13


Trần Mỹ Yên
Người lập biểu


Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng


Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị


Ngày 28 tháng 4 năm 2020

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Từ 01/01/2020	Từ 01/01/2019
			đến 31/03/2020	đến 31/03/2019
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		4.009.618.044	2.244.579.642
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định		3.697.838.997	2.361.017.377
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(20.478.377.523)	(11.910.920.854)
06	Chi phí lãi vay		8.185.728.553	8.015.235.574
08	3. Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(4.585.191.929)	709.911.739
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		24.633.394.483	(161.899.304.092)
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(70.706.310.212)	7.641.690.495
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải nộp)		751.974.970.656	(450.703.325.914)
12	Giảm chi phí trả trước		(7.993.277.339)	(2.747.041.875)
14	Tiền lãi vay đã trả		(70.202.105.258)	(28.008.747.493)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(110.974.821.802)	(96.433.483.562)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		512.146.658.599	(731.440.300.702)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.793.553.540)	(59.262.007.471)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(171.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		171.000.000.000	180.283.150.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(17.177.700.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.627.427.579	771.803.565
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		3.833.874.039	104.615.246.094
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Tiền thu từ đi vay		428.760.515.467	1.222.325.089.915
34	Tiền trả nợ gốc vay		(792.258.110.722)	(558.727.085.126)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(363.497.595.255)	663.598.004.789
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		152.482.937.383	36.772.950.181
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		650.500.398.617	95.356.703.552
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		-	(193)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		802.983.336.000	132.129.653.540


Trần Mỹ Yên
Người lập biểu


Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng


Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 28 tháng 4 năm 2020

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2020 là 313 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 là 332 người).

Hoạt động chính: 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.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020, Công ty có các công ty con, công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ (%)	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	67,00%	67,00%	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	78,50%	78,50%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	100,00%	100,00%	Thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60,00%	60,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	62,64%	62,64%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Nông dươc Trường Minh	100,00%	100,00%	Nhân giống và chăm sóc cây giống
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	54,95%	54,95%	Kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	35,00%	35,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	33,00%	33,00%	Xây dựng và thu phí đường bộ
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	46,77%	46,77%	Xây dựng và in ấn
Công ty TNHH BT Hà Đông	52,49%	52,49%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	43,90%	43,90%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Năm tài chính và kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 03 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, 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 được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Các khoản trả trước

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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 giữa niên độ.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính. Công ty trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính là 05 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 kỳ kế toán.

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 hoá 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 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:

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

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 kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá 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 kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác 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 giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ mà 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 thuần.

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

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	99.761.856.451	21.059.742.363
Tiền gửi ngân hàng	217.908.509.147	72.487.206.842
Các khoản tương đương tiền (i)	485.312.970.402	556.953.449.412
	802.983.336.000	650.500.398.617

(*) 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

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Phải thu các khách hàng mua nhà thấp tầng - Dự án The Terra An Hưng	689.163.603.727	771.569.220.977
Phải thu khách hàng mua nhà dự án Grandeur Palace Giảng Võ	818.793.345.000	871.657.785.000
Phải thu khách hàng mua nhà Dự án The Terra Hào Nam	116.506.030.330	170.217.463.122
Phải thu UBND Thành phố Hồ Chí Minh tại dự án Đoạn tuyến kết nối Phạm Văn Đồng Gò Dưa	372.195.877.627	372.195.877.627
Phải thu khách hàng mua nhà tại Công trình nhà ở thấp tầng V5 V6 - Dự án Văn Phú	9.838.748.000	14.430.260.000
Phải thu khách hàng khách sạn Oakwood Residence Hà Nội	232.945.775	1.202.995.077
Các khoản phải thu khách hàng khác	23.943.165.809	23.939.997.009
Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	48.193.000	2.236.892.000
	2.030.721.909.268	2.227.450.490.812

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	79.033.797.634	-
Công ty Cổ phần Hawee cơ điện	20.031.222.212	13.101.859.357
Công ty Cổ phần BM Windows	11.977.556.757	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	40.331.462.450	40.331.462.450
Công ty TNHH Kiến trúc và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng HMP	7.457.171.425	7.457.171.425
Các khoản trả trước cho người bán khác	48.886.470.744	48.510.497.853
Trả trước cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	211.539.000	587.525.000
	207.929.220.222	109.988.516.085

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải thu cho vay các bên khác		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị An Thịnh (i)	110.000.000.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (ii)	19.500.000.000	19.500.000.000
Công ty TNHH REQ (iii)	458.000.000.000	458.000.000.000
	587.500.000.000	587.500.000.000

- (i) Các khoản cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị An Thịnh vay với thời hạn cho vay dưới 12 tháng, lãi suất từ 10,5%-11%/năm.

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

8. PHẢI THU KHÁC

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Lãi cho vay dự thu	62.091.240.306	47.784.966.334
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên	145.367.840.137	112.047.478.956
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)	104.253.440.000	151.379.360.000
Khoản tạm ứng để phục vụ Dự án Khu ẩm thực chợ đêm - Hải Phòng	96.148.621.607	96.158.177.607
Khoản tạm ứng để phục vụ Dự án Lộc Bình	28.025.000.000	28.000.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà Nha Trang (i)	20.000.000.000	20.000.000.000
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	269.100.000	269.100.000
Phải thu khác	110.647.218.902	66.769.234.046
	566.802.460.952	522.408.316.943
b. Dài hạn		
Ứng vốn bồi thường và giải phóng mặt bằng (ii)	1.121.581.534.850	1.078.465.610.287
Công ty Cổ phần Nhật Quân Anh - Đặt cọc đầu tư (iii)	32.000.000.000	32.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính viễn thông Việt Nam - Góp vốn hợp tác đầu tư	1.723.111.000	1.723.111.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị An Văn Dương	5.065.262.748	4.710.745.882
Ký cược, ký quỹ dài hạn	10.509.398.900	10.509.398.900
Phải thu khác	5.710.155.600	6.262.922.781
	1.176.589.463.098	1.133.671.788.850

- (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 Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

9. NỢ XẤU

	31/03/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty Xây lắp 665 - Bộ Quốc Phòng	252.468.507	-	252.468.507	-
Công ty Hùng Anh	340.697.800	-	340.697.800	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	14.337.950	-	14.337.950	-
Bà Lê Thị Thu Huyền	90.389.200.000	45.194.600.000	90.389.200.000	45.194.600.000
	100.996.704.257	45.194.600.000	100.996.704.257	45.194.600.000

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020, 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

	31/03/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu vật liệu	155.393.520	-	251.544.134	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.139.159.189.793	-	2.076.492.087.833	-
Hàng hóa	8.520.000	-	489.630.446	-
	2.139.323.103.313	-	2.077.233.262.413	-

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

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ) (i)	1.109.495.803.962	1.006.702.997.754
Dự án The Terra An Hưng (ii)	693.088.551.998	737.056.938.460
Dự án The Terra Hào Nam (iii)	214.083.226.914	205.967.306.693
Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc để cho thuê tại chung cư Luxury Tower (iv)	18.817.206.720	28.159.435.235
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (v)	45.409.253.695	46.327.772.540
Các dự án khác	58.265.146.505	52.277.637.151
	2.139.159.189.793	2.076.492.087.833

(i) Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ) là dự án xây dựng tổ hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ, căn hộ ở, nhà trẻ, nhà sinh hoạt cộng đồng và nhà ở thấp tầng do Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ làm chủ đầu tư.

- (ii) Dự án The Terra An Hưng là tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại ô đất TTDV01 thuộc Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest làm chủ đầu tư.
- (iii) Dự án The Terra 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 Nguyễn Như Kon Tum, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020, chi phí sản xuất kinh doanh của dự án là chi phí chuyển nhượng của 07 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.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí quảng cáo Dự án The Terra An Hưng	466.362.574	1.664.123.977
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	600.053.069	896.466.732
Khác	1.058.600.070	1.634.563.667
	2.125.015.713	4.195.154.376
b. Dài hạn		
Chi phí sửa chữa văn phòng	25.488.365.421	27.825.603.835
Chi phí trả trước tiền mặt bằng Dự án Khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	7.768.285.863	10.695.769.026
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	69.153.681.629	52.090.478.225
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	130.802.744.386	136.515.167.526
Chi phí quảng cáo, tiếp thị chung	8.274.172.111	3.727.785.679
Khác	24.243.376.381	24.812.405.498
	265.730.625.791	255.667.209.789

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Tổng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2020	584.304.033.554	5.860.793.936	20.696.840.081	3.155.174.360	9.580.280.745	623.597.122.676
Mua sắm trong năm	-	-	-	258.000.000	-	258.000.000
Tăng khác	219.062.518	-	-	-	-	219.062.518
Thanh lý	-	-	(489.990.909)	-	-	(489.990.909)
Tại ngày 31/03/2020	584.523.096.072	5.860.793.936	20.206.849.172	3.413.174.360	9.580.280.745	623.584.194.285
Hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2020	1.361.314.787	485.965.932	8.983.693.678	1.483.570.220	265.997.058	12.580.541.675
Khấu hao trong kỳ	158.498.454	162.155.210	757.655.657	215.927.180	53.571.040	1.347.807.541
Tăng khác	2.607.887	-	-	-	-	2.607.887
Thanh lý	-	-	(489.990.909)	-	-	(489.990.909)
Giảm khác	(71.122.032)	-	-	-	-	(71.122.032)
Tại ngày 31/03/2020	1.451.299.096	648.121.142	9.251.358.426	1.699.497.400	319.568.098	13.369.844.162
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2020	582.942.718.767	5.374.828.004	11.713.146.403	1.671.604.140	9.314.283.687	611.016.581.001
Tại ngày 31/03/2020	583.071.796.976	5.212.672.794	10.955.490.746	1.713.676.960	9.260.712.647	610.214.350.123

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 03 năm 2020 là 1.949.181.077 VND (tại ngày 31 tháng 03 năm 2019: 1.949.181.077 VND).

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	31.135.738.504	25.586.688.770
Dự án Grandeur Palace - Mỹ Đình (tên cũ Tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex)	59.337.888.399	59.337.888.399
Dự án Hoàn Bồ - Quảng Ninh	12.809.368.081	12.686.346.667
Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	43.541.809.900	41.839.652.437
Các dự án khác	40.204.309.279	41.967.996.548
	187.029.114.163	181.418.572.821

- (i) Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT) theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao giữa UBND thành phố Hồ Chí Minh với liên danh các nhà đầu tư.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và đơn vị khác tại ngày 31 tháng 03 năm 2020 như sau:

	31/03/2020		01/01/2020	
	Giá trị sổ sách	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị sổ sách	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	203.267.634.688	163.786.400.000	201.261.548.268
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	28.033.545.653	33.777.503.175	28.209.342.976
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	277.869.328.158	278.006.400.000	278.197.959.172
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	50.902.886.097	50.902.886.097
	528.633.189.272	560.073.394.596	528.633.189.272	558.571.736.513

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

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	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 bị lỗ
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 bị lỗ	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 kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 30.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải trả cho người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hà Quỳnh	19.963.548.800	40.030.097.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoà Lâm	19.322.912.925	33.708.424.709
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Phúc	35.733.140.879	44.346.733.525
Công ty Cổ phần Xây dựng COTECCONS	31.618.294.758	37.134.023.131
Công ty Cổ phần xây dựng số 9	9.362.755.849	149.613.701
Công ty Cổ phần EUROWINDOW	7.347.058.706	7.347.058.706
Công ty Cổ phần Hà Ân	7.212.584.561	9.014.594.190
Phải trả cho các đối tượng khác	112.898.709.802	163.012.516.456
Phải trả người bán là các bên liên quan <i>(chi tiết tại Thuyết minh số 30)</i>	9.420.616.319	5.780.244.002
	252.879.622.599	340.523.306.020

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Khách hàng mua nhà Dự án The Terra An Hưng	763.047.828.973	609.621.649.296
Khách hàng mua nhà Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ)	93.152.256.264	35.592.855.456
Khách hàng mua nhà Dự án The Terra Hào Nam	6.461.934.434	995.489.940
Khác	17.347.605.683	1.115.189.284
	880.009.625.354	647.325.183.976

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí trích trước Dự án The Terra An Hưng	134.325.547.632	164.724.865.939
Chi phí trích trước Dự án Văn Phú	100.118.993.588	100.150.838.272
Chi phí trích trước Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	63.190.355.435	103.232.535.044
Chi phí trích trước Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ)	37.888.156.346	37.888.156.346
Chi phí lãi vay	12.341.584.859	35.849.165.384
Chi phí khác	18.695.596.028	22.994.432.112
	366.560.233.888	464.839.993.097

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH Joming (i)	74.000.000.000	74.000.000.000
Bộ Y Tế (ii)	43.098.104.400	43.098.104.400
Nhận ký quỹ ký cược	27.126.720.000	
BQL tòa nhà Dự án The Terra Hà Nam	7.415.458.511	7.415.458.511
Phải trả về chuyển nhượng vốn	-	11.500.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.460.311.237	28.104.355.826
Phải trả khác các bên liên quan <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)</i>	1.669.300.021	21.206.684.636
	175.769.894.169	185.324.603.373
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương (iii)	622.500.000.000	-
Nhận góp vốn Dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang	10.000.000.000	10.000.000.000
Nhận góp vốn thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (iv)	99.214.022.300	99.214.022.300
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 (v)	72.201.476.778	43.701.476.778
Phải trả khác	6.000.000.000	4.800.004.579
Phải trả khác các bên liên quan <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)</i>	53.020.575.006	53.020.570.427
	862.936.074.084	210.736.074.084
(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 Ái với Công ty TNHH Joming.	
(ii)	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/TTTrLN-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).	
(iii)	Nhận đặt cọc từ Bên đối tác để đảm bảo thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các bên, về việc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương thuộc phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy và phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.	
(iv)	Phản ánh số tiền nhận góp vốn của các cá nhân để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1 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.	
(v)	Thể hiện khoản vốn huy động từ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái 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.	

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

	01/01/2020		Phát sinh trong kỳ		31/03/2020	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp /bù trừ trong năm	Số phải nộp /thu trong năm	Số phải thu	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.669.564.531	263.545.553	19.421.123.894	23.176.786.771	1.373.177.531	3.722.821.430
Thuế thu nhập doanh nghiệp	192.347.741	127.092.098.137	110.974.821.802	2.526.226.682	212.091.003	18.663.246.279
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.563.574.730	4.662.537.573	4.494.815.138	-	1.395.852.295
Các loại thuế khác	8.225.849	48.695.932	187.635.822	147.450.010	-	284.271
	1.870.138.121	128.967.914.352	135.246.119.091	30.345.278.601	1.585.268.534	23.782.204.275

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2020	Phát sinh trong năm		31/03/2020
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Các khoản vay ngắn hạn	1.003.858.810.709	428.314.449.487	677.380.320.808	754.792.939.388
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (i)	504.572.926.690	311.756.828.666	434.507.309.288	381.822.446.068
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở chính (ii)	305.575.398.157	79.868.733.175	55.729.834.507	329.714.296.825
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La (iii)	10.210.485.862	3.888.887.646	4.043.177.013	10.056.196.495
Vay của đối tượng khác (iv)	183.500.000.000	32.800.000.000	183.100.000.000	33.200.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	691.499.378.989	218.266.106.496	75.143.546.905	834.621.938.580
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (vi)	51.745.741.862	14.266.106.496	17.300.394.739	48.711.453.619
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (vii)	10.000.000.000	4.000.000.000	-	14.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở Chính (viii)	231.372.608.664	-	57.843.152.166	173.529.456.498
Trái phiếu đến kỳ hạn (ix)	398.381.028.463	200.000.000.000	-	598.381.028.463
	1.695.358.189.698	646.580.555.983	752.523.867.713	1.589.414.877.968
Dài hạn				
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội (v)	216.717.589.179	-	-	216.717.589.179
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (vi)	602.382.714.979	446.065.980	50.034.637.748	552.794.143.211
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (vii)	845.863.391.340	-	7.000.000.000	838.863.391.340
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở Chính (viii)	497.058.913.000	-	57.843.152.166	439.215.760.834
Trái phiếu đến kỳ hạn (ix)	1.096.053.982.762	-	-	1.096.053.982.762
	3.258.076.591.260	446.065.980	114.877.789.914	3.143.644.867.326
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	691.499.378.989			834.621.938.580
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	2.566.577.212.271			2.309.022.928.746

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

- (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 khế 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. Tài sản đảm bảo gồm toàn bộ Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ; toàn bộ Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ (sau khi đã hoàn thiện nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất); thế chấp 65 căn hộ khách sạn cho thuê và sàn văn phòng, dịch vụ thương mại (thời điểm Dự án đã bán hết và đi vào khai thác dịch vụ); toàn bộ 100% phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest. Lãi suất của khoản vay được quy định cụ thể trong các Khế ước nhận nợ, lãi suất nợ quá hạn được áp dụng không quá 150% lãi suất trong hạn trên số nợ gốc và lãi chậm trả.
- (iii) Thể hiện khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La theo hợp đồng hạn mức tín dụng và các Phụ lục kèm theo với thời hạn cho vay 1 năm, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. 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 Ái với thời hạn 12 tháng. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.
- (v) Thể hiện 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.
- (vi) Thể hiện 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 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.

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

- (vii) Thể hiện khoản vay theo Hợp đồng cho vay hợp vốn giữa Ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long năm 2017 nhằm thanh toán chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp đối với phần giải phóng mặt bằng để thực hiện Hợp đồng BT dự án "Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư". Thời hạn cho vay là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay được điều chỉnh theo từng thời kỳ. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng BT ký giữa UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á; thế chấp phần vốn góp của các cổ đông góp vốn vào Bên vay.
- (viii) Thể hiện 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 138B 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 khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan trong từng lần nhận nợ giữa bên vay và bên Ngân hàng. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ quyền phát sinh Dự án Grandeur Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B 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 138B 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 sản 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.
- (ix) 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 -31 tháng, lãi suất từ 9,5% - 10,1%/năm. Trái phiếu được thanh toán một lần khi đáo hạn hoặc mua lại trái phiếu trước hạn. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020, Công ty có 11.000 trái phiếu đang lưu hành.

Trái phiếu được bảo đảm bởi 30.000.000 cổ phiếu VPI thuộc sở hữu của bên thứ ba; quyền sử dụng đất, quyền tài sản phát sinh, một phần tài sản hình thành trong tương lai, quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng mua bán căn hộ cao tầng /nhà ở thấp tầng thuộc dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại Ô đất TTDV-01 thuộc khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và phường Dương Nội, quận Hà Đông, Hà Nội và cầm cố bởi khoản tương đương tiền trị giá 300 tỷ VND.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Cho kỳ hoạt động kết thúc 31 tháng 03 năm 2019						
Số dư đầu kỳ trước	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	624.167.654.292	210.634.385.388	2.457.568.829.289
Lợi nhuận năm trước	-	-	-	2.323.870.576	(192.414.263)	2.131.456.313
Giảm khác	-	-	-	39.227.898	-	39.227.898
Số dư cuối kỳ trước	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	626.530.752.766	210.441.971.125	2.459.739.513.500
Cho kỳ hoạt động kết thúc 31 tháng 03 năm 2020						
Số dư đầu kỳ này	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	851.463.063.516	216.937.977.494	2.691.167.830.619
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	3.093.132.431	(768.635.776)	2.324.496.655
Số dư cuối kỳ này	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	854.556.195.947	216.169.341.718	2.693.492.327.274

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 19 ngày 31 tháng 5 năm 2019, vốn điều lệ của Công ty là 1.600.000.000.000 VND.

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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 đã bán ra công chúng	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.

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019
	VND	VND
Doanh thu	79.647.205.405	2.062.440.398
Kinh doanh bất động sản	63.401.729.802	1.697.925.922
Cung cấp dịch vụ	15.587.519.716	253.745.128
Khác	657.955.887	110.769.348
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	79.647.205.405	2.062.440.398

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019
	VND	VND
Kinh doanh Bất động sản	45.295.233.808	1.326.124.928
Cung cấp dịch vụ	19.283.608.566	19.988.000
Khác	828.175.633	110.769.348
	65.407.018.007	1.456.882.276

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	20.478.377.523	5.358.782.573
	20.478.377.523	5.358.782.573

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019
	VND	VND
Chi phí lãi vay	8.185.728.553	8.015.235.767
	8.185.728.553	8.015.235.767

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019
	VND	VND
Chi phí bán hàng của Dự án An Hưng	2.111.685.526	-
Chi phí bán hàng tại Oakwood Residence Hà Nội	946.808.224	-
Chi phí bằng tiền khác	7.635.199	-
	3.066.128.949	-

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.831.509.357	5.761.589.196
Chi phí vật liệu quản lý	146.095.909	102.043.557
Chi phí dụng cụ quản lý	3.324.024.322	293.417.866
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.014.215.119	722.485.957
Thuế phí và lệ phí	63.338.381	69.631.827
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.626.284.828	2.208.912.689
Chi phí bằng tiền khác	5.115.814.501	6.400.069.457
	21.121.282.417	15.558.150.549

28. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019
	VND	VND
Thanh lý nhượng bán tài sản cố định	47.272.727	
Thu phạt vi phạm hợp đồng	414.917.982	13.438.432.962
Thu nhập khác	110.260.469	159.073.491
	572.451.178	13.597.506.453

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019
	VND	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	2.526.219.681	383.709.174
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.526.219.681	383.709.174
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	(841.098.292)	(270.585.845)
Tổng thu nhập/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(841.098.292)	(270.585.845)

30. 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 In và Văn hóa phẩm	Ông Tô Như Thắng 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 Đầu tư Văn Phú - IPS	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	Ông Tô Như 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:

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	135.133.636	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	135.133.636	-
Chi phí mua dịch vụ	10.695.707.211	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	9.310.110.393	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	1.385.596.818	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	1.548.100.000	1.404.833.333

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

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	48.193.000	2.236.892.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	48.193.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	-	2.236.892.000
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn	211.539.000	587.525.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	211.539.000	587.525.000
Các khoản phải trả người bán	9.420.616.319	5.780.244.002
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	196.570.500	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	9.224.045.819	5.780.244.002
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.669.300.021	21.206.684.636
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	-	19.538.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	1.462.300.021	1.461.684.636
Thủ lao phải trả Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	207.000.000	207.000.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	53.020.575.006	53.020.570.427
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	51.723.285.006	51.723.280.427

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

Trong kỳ hoạt động, 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 22 và Thuyết minh số 23. 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.

32. 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 03 năm 2020 như sau:

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn :		
- Từ 1 năm trở xuống	11.472.193.200	11.472.193.200
- Trên 1 năm đến 5 năm	45.888.772.800	45.888.772.800
- Trên 5 năm	453.151.631.400	456.019.679.700
	510.512.597.400	513.380.645.700

33. SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 10/04/2020, Hội đồng quản trị Công ty thông qua việc thành lập Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên do Công ty làm chủ sở hữu. Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Lâm Viên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên lần đầu số 3301673621 ngày 14/04/2020 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp, với số vốn điều lệ là 40,5 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn điều lệ trên ngày 22/04/2020.

Ngoài các sự kiện đã được công bố trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.



Trần Mỹ Yên
Người lập biểu



Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 28 tháng 4 năm 2020