Deloitte.

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 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 35

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 7 năm 2019)
Ông Tô Như Toàn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 08 tháng 7 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.

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. 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,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 01 tháng 4 năm 2020

Deloitte.

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

Số: 0998 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã 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 01 tháng 4 năm 2020, từ trang 06 đến trang 35, 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 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.

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited, và mạng lưới các hãng thành viên - mỗi thành viên là một tổ chức độc lập về mặt pháp lý. Deloitte Touche Tohmatsu Limited (hay "Deloitte Toàn cầu") không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng. Vui lòng xem tại website www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề khác

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

M.S.D.N:0100112500-C.T.T.N.H.H CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

Trần Huy Công
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0891-2018-001-1

Phạm Tuấn Linh
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3001-2019-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 01 tháng 4 năm 2020
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

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**

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 (Tiếp theo)

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	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**

Trần Mỹ Yến	**Đỗ Thị Thanh Phương**	**Tô Như Toàn**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

Ngày 01 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 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	**Đỗ Thị Thanh Phương**	**Tô Như Toàn**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

Ngày 01 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

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 (tiếp theo)

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	33	4.022.166.080.511	2.398.488.368.282
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(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	**Đỗ Thị Thanh Phương**	**Tô Như Toàn**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**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. 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 dược 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 Hà Nội.
- 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.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các công ty con, công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	67%	67%	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	78,50%	78,50%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	100%	100%	Thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	62,64%	59,52%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	100%	100%	Nhân giống và chăm sóc cây giống
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	54,95%	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%	35%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	33%	33%	Xây dựng và thu phí đường bộ
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	46,77%	46,77%	Xây dựng và in ấn
Công ty TNHH BT Hà Đông	52,49%	50%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	43,90%	43,90%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản

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

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

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 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 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 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 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 có thể sử dụng phương pháp 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 phần 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 thưởng 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 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 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 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

	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 Công trình thấp tầng V5 V6 - 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 Hoà 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	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu cho vay các bên khác		
Công ty TNHH REQ (i)	458.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị An Thịnh (ii)	110.000.000.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (iii)	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	Số đầu năm
	VND	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 CP Đầu tư Phát triển đô thị An Vân 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 Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

9. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			VND			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		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	251.544.134	-	-	-
Công cụ,	-	-	10.400.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.076.492.087.833	-	2.135.443.132.539	-
Hàng hoá	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	Số đầu năm
	VND	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 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 Nguỵ 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	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí quảng cáo Dự án 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 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	**582.786.929.804**	**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 DỞ 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 (i)	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**

(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

	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**

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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		
	Giá trị sổ sách	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị hợp lý	Giá trị sổ sách	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết	**528.633.189.272**	**558.571.736.513**	**-**	**504.239.554.272**	**518.020.379.364**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	201.261.548.268	(*)	163.786.400.000	187.377.625.930	(*)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	28.209.342.976	(*)	33.777.503.175	23.874.344.244	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	278.197.959.172	(*)	278.006.400.000	278.057.565.107	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	2.160.000.000	-	(*)	2.160.000.000	2.201.592.986	(*)
Công ty TNHH BT Hà Đông	50.902.886.097	50.902.886.097	(*)	26.509.251.097	26.509.251.097	(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**-**	**-**	**-**	**89.500.000.000**	**89.500.000.000**	
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	-	-	-	10.500.000.000	10.500.000.000	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence (i)	-	-	-	79.000.000.000	79.000.000.000	(*)
	528.633.189.272	**558.571.736.513**	**-**	**593.739.554.272**	**607.520.379.364**	**-**

(i) 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	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hà Quỳnh	40.030.097.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoà 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 trển 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	Số đầu năm
	VND	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	Số đầu năm
	VND	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 NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm phải thu	Số đầu năm phải nộp	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp /bù trừ trong	Phải thu nhận từ Công ty con	Số cuối năm phải thu	Số cuối năm phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT	1.669.564.531	10.375.291.484	268.672.141.700	278.783.887.631	-	1.669.564.531	263.545.553
Thuế TNDN	-	92.122.686.516	142.606.331.684	107.823.967.804	5.300.000	192.347.741	127.092.098.137
Thuế TNCN	-	633.724.968	19.168.358.675	17.943.062.826	295.446.087	-	1.563.574.730
Thuế khác	8.225.849	-	499.324.170.460	499.272.474.528	3.000.000	8.225.849	48.695.932
	1.677.790.380	**103.131.702.968**	**929.771.002.519**	**903.823.392.789**	**303.746.087**	**1.870.138.121**	**128.967.914.352**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	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 Hào 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		
(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 Ái 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 dược 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 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.

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm	Số cuối năm
	VND		VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**785.155.061.933**	**1.523.369.067.361**	**1.304.665.318.585**	**1.003.858.810.709**
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (i)	777.755.061.933	685.519.138.357	958.701.273.600	504.572.926.690
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở chính (ii)	-	453.539.443.142	147.964.044.985	305.575.398.157
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La (iii)	-	10.210.485.862	-	10.210.485.862
Đối tượng khác (iv)	7.400.000.000	374.100.000.000	198.000.000.000	183.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 21)	**-**	**689.013.784.104**	**(2.485.594.885)**	**691.499.378.989**
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long	-	51.745.741.862	-	51.745.741.862
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	-	10.000.000.000	-	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở chính	-	231.372.608.664	-	231.372.608.664
Trái phiếu đến kỳ hạn	-	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 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 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 Ái với thời hạn 12 tháng. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm	Trong năm		Số cuối năm
	VND		VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay ngân hàng	**1.042.198.554.816**	**1.503.639.733.537**	**383.815.679.855**	**2.162.022.608.498**
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (i)	379.694.711.081	375.131.075.089	152.443.071.191	602.382.714.979
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	-	845.863.391.340
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội (iii)	-	216.717.589.179	-	216.717.589.179
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở Chính (iv)	-	728.431.521.664	231.372.608.664	497.058.913.000
Trái phiếu phát hành (v)	**395.895.433.578**	**996.320.000.000**	**296.161.450.816**	**1.096.053.982.762**
- Mệnh giá	400.000.000.000	1.000.000.000.000	300.000.000.000	1.100.000.000.000
- Chi phí phát hành	(4.104.566.422)	(3.680.000.000)	(3.838.549.184)	(3.946.017.238)
	1.438.093.988.394	**2.499.959.733.537**	**679.977.130.671**	**3.258.076.591.260**
Trong đó:				
Số phải trả trong vòng 12 tháng	-			691.499.378.989
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 Nam, tài trợ chi phí tư vấn, chi phí thi công xây dựng dự án và chi phí cho các công tác chuẩn bị khác trước giai đoạn giải phóng mặt bằng và thi công xây dựng dự án Đầu tư xây dựng tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1. Thời hạn cho vay từ 4 – 5 năm theo từng hợp đồng cụ thể. Lãi suất được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng. Các khoản vay được bảo đảm bằng:

- Quyền đòi nợ từ hợp đồng mua bán/chuyển nhượng giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2 và khách hàng và các khoản thu lợi từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại địa chỉ số 83 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;
- Quyền thu nợ và các quyền tài sản khác phát sinh từ Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (Hợp đồng BT) Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1.

(ii) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay hợp vốn giữa Ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long năm 2017 nhằm thanh toán chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp đối với phần giải phóng mặt bằng để thực hiện Hợp đồng BT dự án "Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư". Thời hạn cho vay là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay được điều chỉnh theo từng thời kỳ. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng BT ký giữa UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái; thế chấp phần vốn góp của các cổ đông góp vốn vào Bên 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 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 sàn văn phòng, dịch vụ thương mại (thời điểm dự án đã bán hết và đi vào khai thác dịch vụ) và một số tài sản khác.

(v) Trái phiếu thường phát hành 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 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.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**1.600.000.000.000**	**1.674**	**15.177.859.740**	**7.588.929.869**	**221.423.616.164**	**192.614.081.136**	**2.036.804.488.583**
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	34.640.000.000	34.640.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	421.646.125.412	13.674.336.070	435.320.461.482
Trích lập quỹ	-	-	-	-	(789.559.513)	-	(789.559.513)
Ảnh hưởng do Công ty mẹ mua lại cổ phần cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(18.112.527.771)	(78.920.722.228)	(97.033.249.999)
Do mua công ty con trong năm - Công ty CP Union Success Việt Nam	-	-	-	-	-	48.626.690.410	48.626.690.410
Giảm khác	-	(1.674)	-	-	-	-	(1.674)
Số dư cuối năm 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 trong năm	-	-	-	-	506.343.401.394	4.542.001.777	510.885.403.171
Chia cổ tức (i)	-	-	-	-	(256.000.000.000)	-	(256.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(23.047.992.170)	(33.488.679)	(23.081.480.849)
Tăng khác	-	-	-	-	-	1.795.079.008	1.795.079.008
Số dư cuối năm nay	**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**

(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 VND	Số đầu năm 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 VND	Năm trước 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 VND	Năm trước 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 VND	Năm trước 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 VND	Năm trước 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	Năm trước
	VND	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	Năm trước
	VND	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	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện		
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**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
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	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	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	Số đầu năm
	VND	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
Thù 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	Năm trước
	VND	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	Số đầu năm
	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	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	**Đỗ Thị Thanh Phương**	**Tô Như Toàn**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

Ngày 01 tháng 4 năm 2020