

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST**

**Số 177, tổ 51, phố Trung Kính, Phường Yên Hoà, Quận Cầu Giấy, Hà Nội**

**MST: 0102702590**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ III/2018**

**Hà Nội, tháng 10 năm 2018**



## MỤC LỤC

---

	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	5 - 36

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			30/09/2018	01/01/2018
<b>A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.464.551.150.283</b>	<b>2.587.152.868.404</b>
<b>I/ Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>39.951.818.353</b>	<b>325.678.832.909</b>
1. Tiền	111		29.951.818.353	225.678.832.909
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	100.000.000.000
<b>II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>22.200.000.000</b>	<b>22.200.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.9	22.200.000.000	22.200.000.000
<b>III/ Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.265.931.727.939</b>	<b>1.052.138.872.856</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	673.206.953.440	801.444.278.978
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	88.646.464.905	31.508.730.321
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		150.000.000.000	4.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	354.330.778.101	215.438.332.064
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(252.468.507)	(252.468.507)
<b>IV/ Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.062.330.436.457</b>	<b>1.139.158.797.762</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.5	1.062.330.436.457	1.139.158.797.762
<b>V/ Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>74.137.167.534</b>	<b>47.976.364.877</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		26.381.197	82.057.494
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		72.459.199.654	47.639.124.078
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.13	1.651.586.683	255.183.305
<b>B/ TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.933.225.428.703</b>	<b>1.150.322.026.439</b>
<b>I/ Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>802.264.950.310</b>	<b>490.002.939.575</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	802.264.950.310	490.002.939.575
<b>II/ Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>9.837.420.906</b>	<b>8.728.313.318</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	9.837.420.906	8.728.313.318
- Nguyên giá	222		16.537.728.489	13.547.441.216
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.700.307.583)	(4.819.127.898)
<b>III/ Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV/ Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>589.516.187.212</b>	<b>143.551.060.690</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.6	47.929.543.335	45.302.288.093
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.7	541.586.643.877	98.248.772.597
<b>V/ Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.9</b>	<b>527.818.920.384</b>	<b>504.621.036.187</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		509.753.920.384	488.056.036.187
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		18.065.000.000	16.565.000.000
<b>VI/ Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.787.949.891</b>	<b>2.917.133.936</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3.787.949.891	2.917.133.936
<b>VII/ Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>		-	<b>501.542.733</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.397.776.578.986</b>	<b>3.737.474.894.843</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			30/09/2018	01/01/2018
<b>C/ NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.199.842.690.248</b>	<b>1.700.670.406.260</b>
<b>I/ Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.204.088.666.254</b>	<b>1.380.227.827.235</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	53.958.944.474	132.271.728.977
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		753.799.496	1.259.762.493
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	244.472.805.494	77.160.675.501
4. Phải trả người lao động	314		5.066.042.087	7.595.305.076
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.11	292.053.410.499	491.854.479.085
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		9.810.000.000	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.12	115.497.394.457	336.569.701.429
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.14	483.042.149.057	333.924.417.620
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(565.879.310)	(408.242.946)
<b>II/ Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>995.754.023.994</b>	<b>320.442.579.025</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.12	64.334.490.000	41.434.490.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.14	931.419.533.994	279.008.089.025
<b>D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.197.933.888.738</b>	<b>2.036.804.488.583</b>
<b>I/ Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.15	<b>2.197.933.888.738</b>	<b>2.036.804.488.583</b>
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.674	1.674
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.177.859.740	15.177.859.740
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		7.588.929.869	7.588.929.869
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		348.936.954.301	221.423.616.164
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		221.413.433.154	(12.477.704.176)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		127.523.521.147	233.901.320.340
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		226.230.143.154	192.614.081.136
<b>II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.397.776.578.986</b>	<b>3.737.474.894.843</b>



Tô Như Toàn  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2018

Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến  
Người lập biểu

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

Chi tiêu	Mã số	TM	Quý III/2018		Đơn vị tính: VND Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	6.1	210.256.317.408	129.616.024.751	284.306.163.170	667.216.599.272
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		149.845.163	-	22.918.510.202	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		210.106.472.245	129.616.024.751	261.387.652.968	667.216.599.272
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	27.455.604.260	64.879.929.425	41.573.618.912	298.487.524.322
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		182.650.867.985	64.736.095.326	219.814.034.056	368.729.074.950
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	13.830.454.869	118.583.561	15.894.783.174	1.141.363.469
7. Chi phí tài chính	22	6.4	22.662.596.500	9.249.679.845	32.166.455.825	23.570.564.630
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.662.596.500	9.249.679.845	20.166.455.825	23.570.564.630
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		3.061.092.353	456.534.737	9.833.444.835	20.011.447.810
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	23.884.749.275	20.012.770.208	52.683.119.263	38.700.561.684
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		152.995.069.433	36.048.763.571	160.692.686.979	327.610.759.915
12. Thu nhập khác	31		18.933.530	24.050.022	36.702.666	272.660.664
13. Chi phí khác	32		366.046.544	12.415.461.608	920.077.975	13.695.779.271
14. Lợi nhuận khác	40		(347.113.014)	(12.391.411.586)	(883.375.309)	(13.423.118.607)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		152.647.956.419	23.657.351.985	159.809.311.670	314.187.641.308
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	32.051.043.964	7.996.731.166	33.309.728.465	63.248.337.141
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		120.596.912.455	15.660.620.819	126.499.583.205	250.939.304.167
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		120.506.367.403	16.921.651.373	127.523.521.146	252.665.482.447
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		90.545.052	(1.261.030.553)	(1.023.937.941)	(1.726.178.280)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	754	597	754	597
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		754	597	754	597



Tô Như Toàn  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2018

Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2018

Chi tiêu	MS	Đơn vị tính: VND	
		Từ 01/01/2018 đến 30/9/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/9/2017
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>159.809.311.670</b>	<b>314.187.641.308</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.597.358.570	2.080.017.536
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(18.955.875.527)	(1.141.363.469)
- Chi phí lãi vay	06	9.503.859.325	23.570.564.630
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>153.954.654.037</b>	<b>338.696.860.005</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(450.490.860.594)	(492.373.284.485)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	76.828.361.305	(166.786.888.742)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(510.538.664.732)	(414.471.280.641)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(815.139.658)	(642.551.515)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(18.905.805.552)	(23.570.564.630)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(63.521.413.689)	(68.413.559.381)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(813.488.868.883)</b>	<b>(827.561.269.389)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(279.633.342.964)	(1.318.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.996.000.000	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(170.000.000.000)	(23.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	21.000.000.000	1.825.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(4.660.000.000)	(279.406.400.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	116.714.644.500	127.895.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.414.399.613	374.433.706
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(311.168.298.851)</b>	<b>(173.829.966.294)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	34.640.000.000	975.742.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.106.436.921.528	1.369.271.024.697
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(302.146.768.350)	(1.190.085.708.851)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(68.172.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>838.930.153.178</b>	<b>1.086.755.315.846</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(285.727.014.556)</b>	<b>85.364.080.163</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>325.678.832.909</b>	<b>106.384.700.676</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>39.951.818.353</b>	<b>191.748.780.839</b>



Tô Như Toàn  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2018

Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên  
Người lập biểu

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2018

---

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest tiền thân là Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Quảng Ninh được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 12/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 31/07/2017, mã số doanh nghiệp 0102702590.

Trụ sở chính của Công ty tại số 177, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 17 là 1.600.000.000.000 đồng (Một nghìn sáu trăm tỷ đồng).

#### **1.2 Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, kinh doanh vật liệu xây dựng.

#### **1.3 Ngành nghề kinh doanh**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, kinh doanh khai thác và quản lý chợ, siêu thị;
- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Mua bán vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng.

#### **1.4 Cấu trúc Công ty**

Công ty con

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

Tên công ty	Mã doanh nghiệp	Vốn điều lệ (VND)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	0106746133	428.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	0106349520	83.500.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	0107284467	185.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 3	0106226215	35.800.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	0314126148	150.000.000.000	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	2802526898	45.000.000.000	Thôn 3, xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần kinh doanh và quản lý Khách sạn Lilas (i)	0108212987	6.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, xây lắp
Công ty cổ phần Văn Phú Homes (ii)	0108274278	6.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp

### Công ty liên kết

Tên công ty	Mã doanh nghiệp	Vốn điều lệ (VND)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	2300846090	496.322.400.000	Số 14, Lô B1 KĐT Nam Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	0100110574	72.033.550.000	Số 83 Hào Nam, quận Đống Đa, Tp. Hà Nội	Xây dựng và in ấn
Công ty cổ phần kinh doanh địa ốc Văn Phú	0108097357	6.000.000.000	Số 177 Trung Kính, P Yên Hòa, Q Cầu Giấy, Hà Nội	Môi giới, tư vấn, kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	0107102910	275.800.000.000	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9 KĐT Văn Phú, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH BT Hà Đông	0108308167	350.000.000.000	Số 12 Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân, Q. Thanh Xuân, Tp Hà Nội	Kinh doanh bất động sản

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2903/2018/NQ-HĐQT ngày 29/3/2018, Công ty góp vốn thành lập Công ty CP kinh doanh và quản lý khách sạn Lilas, chiếm 60% vốn điều lệ của Công ty CP kinh doanh và quản lý khách sạn Lilas.

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2903/2018/NQ-HĐQT ngày 29/3/2018, Công ty góp vốn thành lập Công ty cổ phần Văn Phú Homes, chiếm 70% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Văn Phú Homes.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2905/2018/NQ-HĐQT ngày 29/5/2018, Công ty góp vốn thành lập Công ty TNHH BT Hà Đông, chiếm 50% vốn điều lệ của Công ty TNHH BT Hà Đông.

(iv) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1209/2018/NQ-HĐQT ngày 12/9/2018, Công ty góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú Phạm Hùng, chiếm 65% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú Phạm Hùng.

### 2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### 3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ngày 22/12/2014 đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính.

#### 3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước ban hành. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

#### 3.3 Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 4.1 Cơ sở lập hợp nhất báo cáo tài chính

##### Các công ty con

Các công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

##### Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con được lập cho kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con sẽ được đưa vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con bị thanh lý được đưa vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

Chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con) được ghi nhận là lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ.

Các số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi/lỗ chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch này được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Khi Công ty đầu tư để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ tại công ty con, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu.

Khi Công ty thoái một phần vốn tại công ty con:

- Nếu sau khi thoái vốn, Công ty vẫn giữ quyền kiểm soát: kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Nếu sau khi thoái vốn, Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết: khoản đầu tư còn lại được trình bày ở khoản mục "Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết" trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.
- Nếu sau khi thoái vốn, Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường: khoản đầu tư còn lại được trình bày theo phương pháp giá gốc và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Công ty và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

### 4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

### 4.3 Các khoản đầu tư tài chính

#### **Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ 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 ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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 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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

### **Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### **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, công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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 không được ghi nhận.

### **Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm 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.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### **4.4 Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### 4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Đối với các dự án bất động sản: giá gốc bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng, chi phí xây dựng;
- Đối với các nhóm hàng tồn kho khác: giá gốc bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Phương pháp tính giá hàng tồn kho:

- Đối với các dự án bất động sản: được xác định theo phương pháp đích danh.
- Đối với các nhóm hàng tồn kho khác: được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho là phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 4.6 Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc thiết bị	05 - 12

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10

### 4.7 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 chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan 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.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản, mua sắm máy móc thiết bị có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

### 4.8 Chi phí 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 của Công ty bao gồm các chi phí sau:

#### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

#### *Chi phí sửa chữa, phục hồi tài sản*

Các chi phí sửa chữa, phục hồi tài sản phát sinh được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

### 4.9 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

### 4.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

### 4.11 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản cố liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

### 4.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các kỳ trước. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### 4.13 Doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc 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 vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được, không ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

### **4.14 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó 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 được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

### 4.15 Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### 4.16 Công cụ tài chính

#### *Tài sản tài chính*

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm có tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

#### *Nợ phải trả tài chính*

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm có các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác và các công cụ tài chính phái sinh.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

### 4.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 4.18 Điều chỉnh hồi tố



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

Là việc điều chỉnh những ghi nhận, xác định giá trị và trình bày các khoản mục của báo cáo tài chính như thể các sai sót của kỳ trước chưa hề xảy ra.

Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố những sai sót trọng yếu liên quan đến các kỳ trước vào báo cáo tài chính phát hành ngay sau thời điểm phát hiện ra sai sót bằng cách:

- Điều chỉnh lại số liệu so sánh nếu sai sót thuộc kỳ lấy số liệu so sánh; hoặc
- Điều chỉnh số dư đầu kỳ của tài sản, nợ phải trả và các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu của kỳ lấy số liệu so sánh, nếu sai sót thuộc kỳ trước kỳ lấy số liệu so sánh.

### 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

#### 5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	21.172.973.161	62.286.079.299
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.778.845.192	163.392.753.610
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	100.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>39.951.818.353</b>	<b>325.678.832.909</b>

(i) Khoản tiền gửi tại các ngân hàng kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 4,7%-5,1%/năm.

#### 5.2 Phải thu khách hàng

##### 5.2.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyễn Trung Thành (i)	-	-	104.474.644.500	-
Bộ Y Tế (ii)	552.327.639.516		552.759.716.403	
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh BĐS An Phú (iii)	35.948.880.000			
Phải thu khách hàng mua nhà thấp tầng V5+V6- Dự án Văn Phú	31.807.786.000			
Các khoản phải thu khách hàng khác	53.122.647.924	(252.468.507)	144.209.918.075	(252.468.507)
<b>Cộng</b>	<b>673.206.953.440</b>	<b>(252.468.507)</b>	<b>801.444.278.978</b>	<b>(252.468.507)</b>

(i) Khoản phải thu của ông Nguyễn Trung Thành về giá trị chuyển nhượng cổ phần theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2017/HĐCNCP - VPL ngày 28/12/2017: chuyển nhượng 4.623.653 cổ phần của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land với giá chuyển nhượng 124.838.644.500 VND, tương đương 27.000 VND/cổ phiếu.

(ii) Khoản phải thu Bộ Y tế theo Hợp đồng xây dựng - chuyển giao Dự án Đầu tư xây dựng trụ sở mới Trường Đại học Y tế công cộng tại phường Đức Thắng, quận Bắc Từ Liêm, Tp. Hà Nội ký năm 2015 giữa Bên A - Bộ Y tế (Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) và Bên B - Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest (Nhà đầu tư), Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ (Doanh nghiệp Dự án). Theo Hợp đồng này, Bên B (Nhà đầu tư - Doanh nghiệp Dự án) được thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh khai thác Dự án khác trên

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

cơ sở quy hoạch Khu đất tại số 138B phố Giảng Võ, quận Ba Đình, Tp. Hà Nội được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6907/QĐ-UBND ngày 22/12/2014.

(iii) Khoản phải thu về Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật và quyền phát triển dự án giữa Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản An Phú.

### 5.2.2 Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	-	-	62.471.995	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>62.471.995</b>	<b>-</b>

### 5.3 Trả trước cho người bán

#### 5.3.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP đầu tư xây dựng Hòa Lâm	6.551.001.000	-	-	-
Công ty TNHH kỹ thuật Mesco	13.422.144.050	-	-	-
Công ty TNHH TVKT và xây lắp công trình	12.082.560.000	-	-	-
Tổng công ty đường sắt Việt Nam	10.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dự	2.005.792.909	-	-	-
Coogn ty CP TV TK giao thông vận tải phía Nam	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Hoàn Thiện	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
Công ty CP ĐT XD Bắc Ái	10.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Eurowindow	2.814.078.427	-	-	-
Công ty NTV công nghệ cao CB'	1.109.764.605	-	-	-
Công ty CP xây dựng HPQ Việt N	1.043.136.180	-	-	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	22.617.987.734	-	24.508.730.321	-
<b>Cộng</b>	<b>88.646.464.905</b>	<b>-</b>	<b>31.508.730.321</b>	<b>-</b>

#### 5.3.2 Trả trước cho người bán là bên liên quan

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	-	-	1.800.000.000	-
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	84.186.000	-	84.186.000	-
<b>Cộng</b>	<b>84.186.000</b>	<b>-</b>	<b>1.884.186.000</b>	<b>-</b>

### 5.4 Phải thu khác

#### 5.4.1 Phải thu ngắn hạn khác

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	22.005.000.000	-	24.505.000.000	-
Tiền tạm ứng cho CBNV	199.090.518.921	-	174.268.224.867	-
Phải thu khác	133.235.259.180	-	16.665.107.197	-
<b>Cộng</b>	<b>354.330.778.101</b>	<b>-</b>	<b>215.438.332.064</b>	<b>-</b>

### 5.4.2 Phải thu dài hạn khác

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	13.520.050.000	-	7.039.550.000	-
Công ty cổ phần Sông Đà Nha Trang	-	-	-	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh - Công ty CP Bất động sản Song Lộc	-	-	5.786.000.000	-
Đặt cọc đầu tư xây dựng DA xây dựng lại khu tập thể 3A - Công ty CP Nhật Quân Anh	32.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Ứng vốn GPMB cho Sở tài chính, TP.HCM	20.641.611.606	-	20.641.611.606	-
Ứng vốn GPMB cho Ban bồi thường quận Thủ Đức (i)	728.234.390.958	-	418.219.845.473	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Tp. HCM	315.932.496	-	315.932.496	-
Công ty CP bất động sản Bưu Chính Viễn Thông Việt Nam	1.552.965.250	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>802.264.950.310</b>	<b>-</b>	<b>490.002.939.575</b>	<b>-</b>

(i) 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).

### 5.4.3 Phải thu khác của các bên liên quan

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Công ty CPĐT Văn Phú - House	-	-	2.719.564.564	-
Công ty CP SX và TM Tây Hà	-	-	4.024.607.137	-
Công ty CP Đầu tư VP Land	6.000.000	-	6.000.000	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	17.714.622.411	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>23.720.622.411</b>	<b>-</b>	<b>12.750.171.701</b>	<b>-</b>

### 5.5 Hàng tồn kho

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	538.342.500	-	14.432.401.600	-
Công cụ, dụng cụ	68.700.000	-	51.200.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.061.634.082.741	-	1.124.585.884.946	-
Thành phẩm	-	-	-	-
Hàng hoá	89.311.216	-	89.311.216	-
Hàng gửi đi bán	-	-	-	-
Hàng hóa kho bảo thuế	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.062.330.436.457</b>	<b>-</b>	<b>1.139.158.797.762</b>	<b>-</b>

### Chi tiết Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
Dự án nhà ở thấp tầng V5+V6 - KĐT Văn Phú	-	3.371.147.003
Dự án Thảo Điền - TP. HCM (i)	-	163.254.170.163
Dự án KĐT An Hưng (ii)	715.110.186.186	700.949.671.131
Dự án Hồ Tây	103.633.465.543	10.242.079.110
Các dự án khác	242.890.431.012	246.768.817.539
<b>Cộng</b>	<b>1.061.634.082.741</b>	<b>1.124.585.884.946</b>

(i) Dự án Thảo Điền - TP.HCM được nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH Xây dựng Thế Minh, tổng giá trị chuyển nhượng đã bao gồm thuế GTGT là 162.000.000.000 đồng.

Công ty được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Dự án số BA881005 ngày 15/01/2010, tổng diện tích 4.967 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng để xây dựng chung cư.

(ii) Dự án KĐT An Hưng được nhận chuyển nhượng từ Công ty CP Đầu tư Đô thị An Hưng, tổng giá trị chuyển nhượng đã bao gồm thuế GTGT là 747.060.300.000 đồng.

Công ty được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Dự án số CC216528 ngày 14/12/2015, tổng diện tích 35.574 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng để thực hiện Dự án xây dựng công trình tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

### 5.6 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	Giá gốc (i)	Giá gốc (i)
	VND	VND
Dự án Nam Sầm Sơn - Thanh Hoá (i)	47.929.543.335	45.302.288.093
<b>Cộng</b>	<b><u>47.929.543.335</u></b>	<b><u>45.302.288.093</u></b>

(i) Công ty đánh giá giá trị có thể thu hồi của dự án trên tối thiểu bằng giá gốc.

Dự án Nam Sầm Sơn - Thanh Hóa được chấp thuận đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn theo Văn bản số 4038/QĐ-CT ngày 15/12/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa, tổng diện tích 26,09 ha.

### 5.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản</b>	<b>541.586.643.877</b>	<b>98.248.772.597</b>
Dự án 83 Hào Nam (i)	460.404.189.567	42.248.477.222
Dự án Văn Phú Complex (ii)	57.110.828.507	40.940.516.513
Các dự án khác	24.071.625.803	15.059.778.862
<b>Cộng</b>	<b><u>541.586.643.877</u></b>	<b><u>98.248.772.597</u></b>

(i) Là Dự án Khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng số 83 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo hợp đồng hợp tác đầu tư 01/2017/HĐ-HTĐT ngày 28/04/2017 giữa Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 và Công ty CP In và Văn hóa phẩm.

(ii) Là Dự án tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex tại phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, được thực hiện theo thỏa thuận liên danh số 06A/2016/TTLĐ ngày 18/08/2016 và Phụ lục số 01/PLTTLD/VPI-VP2-AQH ngày 26/08/2016 giữa Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2, Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty TNHH An Quý Hưng.

### 5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

	Máy móc, thiết bị <i>VND</i>	Phương tiện vận tải, truyền dẫn <i>VND</i>	Thiết bị, dụng cụ quản lý <i>VND</i>	TSCĐ khác <i>VND</i>	Tổng cộng <i>VND</i>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2018	246.850.012	12.358.384.662	893.126.542	49.080.000	13.547.441.216
Mua trong kỳ	-	2.366.865.455	429.543.636	-	2.796.409.091
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 30/09/2018</b>	<b>246.850.012</b>	<b>14.888.250.117</b>	<b>1.353.548.360</b>	<b>49.080.000</b>	<b>16.537.728.489</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>					
Số dư tại 01/01/2018	95.456.547	3.937.356.352	774.044.999	12.270.000	4.819.127.898
Khấu hao trong kỳ	95.456.551	1.629.674.305	146.846.329	9.202.500	1.881.179.685
<b>Số dư tại 30/09/2018</b>	<b>190.913.098</b>	<b>5.567.030.657</b>	<b>920.891.328</b>	<b>21.472.500</b>	<b>6.700.307.583</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư tại 01/01/2018	151.393.465	8.421.028.310	119.081.543	36.810.000	8.728.313.318
<b>Số dư tại 30/09/2018</b>	<b>55.936.914</b>	<b>9.321.219.460</b>	<b>432.657.032</b>	<b>27.607.500</b>	<b>9.837.420.906</b>

### 5.9 Các khoản đầu tư tài chính

#### 5.9.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá gốc <i>VND</i>	Giá trị ghi sổ <i>VND</i>	Giá gốc <i>VND</i>	Giá trị ghi sổ <i>VND</i>
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	22.200.000.000	22.200.000.000	22.200.000.000	22.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>22.200.000.000</b>	<b>22.200.000.000</b>	<b>22.200.000.000</b>	<b>22.200.000.000</b>

(i) Trong đó có khoản tiền gửi tại Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long kỳ hạn 06 tháng, lãi suất 6,2%/năm, dùng để ký quỹ để Ngân hàng Indovina phát hành bảo lãnh hoàn trả tiền ứng trước/đặt cọc với số tiền tối đa 74.000.000.000 VND cho Công ty TNHH Joming theo Thỏa thuận cấp bảo lãnh kiêm Hợp đồng cầm cố số 37/2017/TTCBL/IVBTL-VBBA ngày 14/06/2017.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

### 5.9.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	30/09/2018			01/01/2018		
	Giá gốc VND	Lợi nhuận thuần VND	Tổng VND	Giá gốc VND	Lợi nhuận thuần VND	Tổng VND
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	33.098.563.812	196.884.963.812	163.786.400.000	15.272.585.562	179.058.985.562
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(20.185.109.163)	13.592.394.012	33.777.503.175	(13.420.330.307)	20.357.172.868
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh			-	10.500.000.000	10.183.048	10.510.183.048
Công ty cổ phần kinh doanh địa ốc Văn Phú	2.160.000.000	(1.301.142.188)	858.857.812	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	196.682.337	278.203.082.337	278.006.400.000	123.294.709	278.129.694.709
Công ty TNHH BT Hà Đông	20.214.622.411		20.214.622.411			-
<b>Cộng</b>	<b>497.944.925.586</b>	<b>11.808.994.798</b>	<b>509.753.920.384</b>	<b>486.070.303.175</b>	<b>1.985.733.012</b>	<b>488.056.036.187</b>

### 5.9.3 Đầu tư vào đơn vị khác

	30/09/2018			01/01/2018		
	Giá gốc VND	DP VND	Giá hợp lý VND	Giá gốc VND	DP VND	Giá hợp lý VND
Công ty CP Đầu tư HNS Việt Nam	-	-	-	12.000.000.000	-	12.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	7.565.000.000	-	7.565.000.000	4.565.000.000	-	4.565.000.000
Công ty cổ phần tài nguyên và môi trường Trường Minh	10.500.000.000		10.500.000.000			
<b>Cộng</b>	<b>18.065.000.000</b>	<b>-</b>	<b>18.065.000.000</b>	<b>16.565.000.000</b>	<b>-</b>	<b>16.565.000.000</b>

Thông tin bổ sung cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

Tên công ty liên kết	30/09/2018			01/01/2018		
	Số lượng <i>CP</i>	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Số lượng <i>CP</i>	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty CPĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	16.378.640	33%	33%	16.378.640	33%	33%
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	3.369.327	46,77%	46,77%	3.369.327	46,77%	46,77%
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh				1.050.000	67,74%	35%
Công ty cổ phần kinh doanh địa ốc Văn Phú	216.000	36%	36%			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	965.300	35%	35%	965.300	35%	35%
Công ty TNHH BT Hà Đông		50%	50%		-	
<b>Cộng</b>	<b>20.929.267</b>			<b>21.763.267</b>		



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

### 5.10 Phải trả người bán

#### 5.10.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú - Bắc Á	8.374.017.522	8.374.017.522	-	-
Các nhà thầu dự án BT Y tế Công cộng	-	-	-	-
Phải trả cho các nhà thầu thi công công trình hạ tầng	10.741.557.345	10.741.557.345	-	-
Phải trả cho các nhà thầu thi công công trình thấp tầng + cao tầng	14.099.745.148	14.099.745.148	-	-
Công ty CPĐT XD số 4	10.514.654.767	10.514.654.767	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	10.228.969.692	10.228.969.692	132.271.728.977	132.271.728.977
<b>Cộng</b>	<b>53.958.944.474</b>	<b>53.958.944.474</b>	<b>132.271.728.977</b>	<b>132.271.728.977</b>

#### 5.10.2 Phải trả người bán là các bên liên quan

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP Văn Phú Holdings	-	-	629.335.000	629.335.000
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	94.531.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>94.531.000</b>	<b>-</b>	<b>629.335.000</b>	<b>629.335.000</b>

### 5.11 Chi phí phải trả

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí trích trước dự án Văn Phú		
<i>Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật</i>	287.730.784.470	480.397.812.715
<i>Hạng mục Nhà xây thô thấp tầng</i>	-	3.782.562.652
<i>Hạng mục Nhà cao tầng - CT9</i>	-	3.974.375.925
<i>Hạng mục Nhà ở TT34 BC</i>	636.428.001	3.699.727.793
Chi phí trích trước khác	3.686.198.028	-
<b>Cộng</b>	<b>292.053.410.499</b>	<b>491.854.479.085</b>

### 5.12 Phải trả khác

#### 5.12.1 Phải trả ngắn hạn khác

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Kinh phí công đoàn	-	-	61.870.762	61.870.762
Công ty CP Đầu tư Văn Phú-Land	19.538.000.000	19.538.000.000	45.368.000.000	45.368.000.000
Giá trị bảo trì DA Văn Phú - CT9	-	-	791.486.105	791.486.105
Nhận góp vốn HTKD - Công ty CPĐT BTD	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà DA Văn Phú	5.965.000.000	5.965.000.000	7.125.000.000	7.125.000.000
Công ty CP đầu tư BĐS SIC (ii)	-	-	191.250.000.000	191.250.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	74.000.000.000	74.000.000.000	74.000.000.000	74.000.000.000
Phải trả khác	5.994.394.457	5.994.394.457	7.973.344.562	7.973.344.562
<b>Cộng</b>	<b>115.497.394.457</b>	<b>115.497.394.457</b>	<b>336.569.701.429</b>	<b>336.569.701.429</b>

(i) Khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa Công ty CP Văn Phú Bắc Ái với Công ty TNHH Joming ngày 25/11/2016 tại số 132 Đào Duy Từ, phường 6, quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

Công ty CP Văn Phú Bắc Ái là đại diện Liên danh thực hiện Dự án BT xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, Liên danh gồm 03 đơn vị là Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest, Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bắc Ái và Công ty CP Đầu tư HNS Việt Nam.

Khu đất tại 132 Đào Duy Từ, phường 6, quận 10, TP. Hồ Chí Minh là khu đất mà UBND Tp. Hồ Chí Minh đồng ý giao cho Liên danh để thu hồi vốn đầu tư khi thực hiện Dự án BT này.

Tổng giá trị chuyển nhượng đã bao gồm thuế GTGT là 370.000.000.000 VND.

(ii) Khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017/VPI-SIC ký với Công ty CP Đầu tư Bất động sản SIC ngày 16/10/2017. Đối tượng chuyển nhượng là Dự án chung cư cao tầng gắn với quyền sử dụng đất đã có hạ tầng tại phường Thảo Điền, quận 2, TP. Hồ Chí Minh. Tổng giá trị chuyển nhượng là 191.250.000.000 VND.

### 5.12.2 Phải trả dài hạn khác

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả tiền vốn huy động vốn đối ứng GPMB	2.670.000.000	2.670.000.000	2.670.000.000	2.670.000.000
Dự án BT xây dựng tuyết đường Gò Dưa - Phạm Văn Đồng				
Đặng Tuấn Anh	19.500.000.000	19.500.000.000	5.850.000.000	5.850.000.000
Trần Thị Lan Hương	5.850.000.000	5.850.000.000	5.850.000.000	5.850.000.000
Trần Thị Thanh Nhân		-	6.750.000.000	6.750.000.000
Nguyễn Đắc Huấn	16.000.000.000			
Nhận góp vốn HTKD - Công ty CP In và Văn hóa phẩm (iv)	19.017.200.000	19.017.200.000	19.017.200.000	19.017.200.000
Phải trả dài hạn khác	1.297.290.000	1.297.290.000	1.297.290.000	1.297.290.000
<b>Cộng</b>	<b>64.334.490.000</b>	<b>48.334.490.000</b>	<b>41.434.490.000</b>	<b>41.434.490.000</b>

### 5.12.3 Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	19.017.200.000	19.017.200.000	19.017.200.000	19.017.200.000
<b>Cộng</b>	<b>19.017.200.000</b>	<b>19.017.200.000</b>	<b>19.017.200.000</b>	<b>19.017.200.000</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

### 5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu cuối kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số phải thu đầu kỳ VND	Số phải nộp đầu kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	1.373.177.529	821.686.607	9.729.831.593	(432.935.079)	-	9.611.275.750
Thuế thu nhập doanh nghiệp	270.183.305	30.957.003.750	63.521.413.689	33.309.728.463	255.183.305	61.153.688.976
Thuế thu nhập cá nhân	-	375.198.163	9.048.766.245	3.028.253.633	-	6.395.710.775
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	212.318.916.974	141.545.944.716	353.864.861.690	-	-
Các loại thuế khác	-	-	18.000.000	18.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	8.225.849	-	289.103.635	280.877.786	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.651.586.683</b>	<b>244.472.805.494</b>	<b>224.153.059.878</b>	<b>390.068.786.493</b>	<b>255.183.305</b>	<b>77.160.675.501</b>

### 5.14 Vay và nợ thuê tài chính

#### 5.14.1 Vay ngắn hạn

	30/09/2018		Trong kỳ		01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (i)	474.942.149.057	474.942.149.057	445.264.499.787	221.320.521.322	250.998.170.592	250.998.170.592
	329.698.617.051	329.698.617.051	311.557.302.611	199.459.031.642	217.600.346.082	217.600.346.082
	-	-	-	19.524.505.880	19.524.505.880	19.524.505.880
	68.331.334.481	68.331.334.481	70.668.318.281	2.336.983.800	-	-
	76.912.197.525	76.912.197.525	63.038.878.895	-	13.873.318.630	13.873.318.630
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long (ii)	-	-	2.900.000.000	80.826.247.028	77.926.247.028	77.926.247.028
Vay đối tượng khác	8.100.000.000	8.100.000.000	3.100.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>483.042.149.057</b>	<b>483.042.149.057</b>	<b>451.264.499.787</b>	<b>302.146.768.350</b>	<b>333.924.417.620</b>	<b>333.924.417.620</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

### 5.14.2 Vay dài hạn

	30/09/2018		Trong kỳ		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả
	VND	năng trả nợ VND	VND	VND	VND	năng trả nợ VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (iv)	14.400.175.092	14.400.175.092	3.611.931.540	-	10.788.243.552	10.788.243.552
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (iii)	578.234.390.958	578.234.390.958	310.014.545.485	-	268.219.845.473	268.219.845.473
Công ty TNHH Chứng khoán Vietcombank-Mệnh giá gốc trái phiếu	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000			
Chi phí phát hành trái hành trái phiếu	(2.760.976.772)	(2.760.976.772)	(2.760.976.772)			
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	141.545.944.716	141.545.944.716	141.545.944.716			
<b>Cộng</b>	<b>931.419.533.994</b>	<b>931.419.533.994</b>	<b>652.411.444.969</b>	<b>-</b>	<b>279.008.089.025</b>	<b>279.008.089.025</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

(i) Các khoản vay Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long:

Hợp đồng hạn mức tín dụng số 72/2017/CR/IVBTL-VPI ngày 03/07/2017 và các Phụ lục kèm theo:

- Hạn mức khoản vay 740.000.000.000 VND;
- Thời hạn hạn mức 12 tháng; Thời hạn các khoản vay thông thường không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân;
- Lãi suất: theo từng lần giải ngân;
- Mục đích vay: tài trợ một phần vốn lưu động của bên vay;
- Biện pháp bảo đảm: Thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại khu đất ký hiệu TTDV-01, KĐT An Hưng, quận Hà Đông, TP. Hà Nội; Thế chấp 08 tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty CP đầu tư phát triển thương mại Văn Phú tại địa chỉ khu dịch vụ thương mại tầng 1- CT9, và khu dịch vụ thương mại tầng 5 – CT9 KĐT mới Văn Phú, P. Phú La, Q. Hà Đông; Thế chấp 01 tài sản gắn liền với đất là sàn thương mại tòa nhà Home City thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV đầu tư Văn Phú – Trung Kính.

Hợp đồng hạn mức tín dụng số 95/2017/HĐHM/IVBTL-VP1 ngày 30/08/2017:

- Hạn mức khoản vay 200.000.000.000 VND;
- Thời hạn các khoản vay tối đa 12 tháng kể từ ngày giải ngân;
- Lãi suất theo từng kế ước nhận nợ;
- Mục đích vay: tài trợ bổ sung nhu cầu vốn lưu động của bên vay;
- Biện pháp bảo đảm:

Thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại khu đất ký hiệu TTDV-01, KĐT An Hưng, quận Hà Đông, TP. Hà Nội; Thế chấp 08 tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty CP đầu tư phát triển thương mại Văn Phú tại địa chỉ khu dịch vụ thương mại tầng 1- CT9, và khu dịch vụ thương mại tầng 5 – CT9 KĐT mới Văn Phú, P. Phú La, Q. Hà Đông; Thế chấp 01 tài sản gắn liền với đất là sàn thương mại tòa nhà Home City thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV đầu tư Văn Phú – Trung Kính.

Hợp đồng hạn mức tín dụng số 95/2016/HĐHM/IVBTL-VPS2 ngày 30/08/2016 và các Phụ lục kèm theo:

- Hạn mức khoản vay 400.000.000.000 VND;
- Thời hạn các khoản vay thông thường không quá 10 tháng kể từ ngày giải ngân;
- Lãi suất được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng;
- Mục đích vay: tài trợ vốn lưu động của bên vay;
- Biện pháp bảo đảm:

Thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại khu đất ký hiệu TTDV-01, KĐT An Hưng, quận Hà Đông, TP. Hà Nội; Thế chấp 08 tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty CP đầu tư phát triển thương mại Văn Phú tại địa chỉ khu dịch vụ thương mại tầng 1- CT9, và khu dịch vụ thương mại tầng 5 – CT9 KĐT mới Văn Phú, P. Phú La, Q. Hà Đông; Thế chấp 01 tài sản gắn liền với đất là sàn thương mại tòa nhà Home City thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV đầu tư Văn Phú – Trung Kính.

(ii) Các khoản vay Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long:

Hợp đồng tín dụng số TLG20150622/HĐCTD ngày 22/06/2015 và các Phụ lục kèm theo:

- Hạn mức khoản vay: 165.000.000.000 VND;

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

- Thời hạn sử dụng hạn mức: Đến hết ngày 13/12/2018; Thời hạn mỗi khoản vay trong hạn mức không vượt quá 06 tháng;
- Lãi suất: theo từng lần giải ngân;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng tòa nhà CT9-Dự án Văn Phú Victoria (Khối căn hộ), dự án nhà ở thấp tầng tại ô đất V5+V6;

Hợp đồng Hạn mức tín dụng số 143/2017/HĐHM/IVBTL-VPGV ngày 28/12/2017 giữa Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest (nhà đầu tư), Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ (doanh nghiệp dự án) và Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long:

- Hạn mức tín dụng: 330.000.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: 8%-9,7%/năm;
- Mục đích vay: Tài trợ vốn lưu động;

Tài sản bảo đảm: Toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ việc kinh doanh, khai thác Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 138B phố Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, TP. Hà Nội

(iii) Hợp đồng cho vay hợp vốn số 181/2017/HĐCVHV.VCB-IVB-VPBA giữa Ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long năm 2017:

- Số tiền cho vay tối đa: 1.456.000.000.000 VND;
- Thời hạn cho vay là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên;
- Lãi suất: điều chỉnh theo từng thời kỳ;
- Mục đích vay: 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".
- Biện pháp bảo đảm:

Thế chấp quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng BT ký giữa UBND TP. HCM và Công ty CP Văn Phú Bắc Á theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 280/HĐTCQTS/VCB-IVB-VPBA/17 ngày 18/05/2017;

Thế chấp phần vốn góp của các cổ đông góp vốn vào Bên vay.

(iv) Hợp đồng vay số 43/2017/HĐTH/IVBTL-VPBA ngày 18/05/2017:

- Số tiền vay 60.000.000.000 VND;
- Thời hạn cho vay là 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
- Lãi suất tại thời điểm vay là 10,2%/365 ngày, điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo của Indovinabank;
- Mục đích vay: tài trợ chi phí tư vấn 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".
- Bảo đảm bằng: 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

### 5.15 Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động 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	LNST chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư tại 01/01/2018</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>1.674</b>	<b>15.177.859.740</b>	<b>7.588.929.869</b>	<b>221.423.616.164</b>	<b>192.614.081.136</b>	<b>2.036.804.488.583</b>
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	127.523.521.146	-	127.523.521.146
Tăng khác	-	-	-	-	-	34.640.000.000	34.640.000.000
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(1.023.937.941)	(1.023.937.941)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác (i)	-	-	-	-	-	-	-
					(10.183.009)		(10.183.009)
<b>Số dư tại 30/09/2018</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>1.674</b>	<b>15.177.859.740</b>	<b>7.588.929.869</b>	<b>348.936.954.301</b>	<b>226.230.143.194</b>	<b>2.197.933.888.739</b>

(i) Tăng, giảm khác Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối do xác định giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu cuối kỳ so với đầu kỳ.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

### Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2018			01/01/2018		
	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Ông Tô Như Toàn	40.000.000	400.000.000.000	25%	40.000.000	400.000.000.000	25,00%
Ông Tô Như Thắng	11.300.000	113.000.000.000	7,06%	11.300.000	113.000.000.000	7,06%
Bà Đào Thị Hồng Hạnh	4.000.000	40.000.000.000	2,50%	4.000.000	40.000.000.000	2,50%
Công ty CP Đầu tư THG Holdings	37.500.000	375.000.000.000	23,44%	37.500.000	375.000.000.000	23,44%
Vốn góp của cổ đông khác	67.200.000	672.000.000.000	42,00%	67.200.000	672.000.000.000	37,16%
<b>Cộng</b>	<b>160.000.000</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>160.000.000</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>100%</b>

### Cổ phiếu

	30/09/2018 Cổ phiếu	01/01/2018 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>160.000.000</b>	<b>160.000.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>160.000.000</b>	<b>160.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>160.000.000</b>	<b>160.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

## 6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 6.1.1 Tổng doanh thu

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 VND
Doanh thu bán hàng	9.395.704.500	
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.372.399.000	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	574.524.025	548.478.973
Doanh thu kinh doanh bất động sản	198.913.689.883	129.067.545.778
<b>Cộng</b>	<b>210.256.317.408</b>	<b>129.616.024.751</b>

#### 6.1.2 Doanh thu với các bên liên quan

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	-	24.690.901
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Home	7.863.606	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	13.683.016	29.330.760
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	45.152.344	102.667.428
<b>Cộng</b>	<b>66.698.966</b>	<b>156.689.089</b>

### 6.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 VND
Giá vốn bán hàng	7.796.340.800	-
Giá vốn hoạt động xây lắp	5.677.451.059	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	(45.542.966)	68.922.520
Giá vốn kinh doanh bất động sản	14.027.355.367	64.811.006.905
<b>Cộng</b>	<b>27.455.604.260</b>	<b>64.879.929.425</b>

### 6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.830.454.869	118.583.561
	<b>13.830.454.869</b>	<b>118.583.561</b>

### 6.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 VND
Lãi tiền vay	10.662.596.500	9.249.679.845
Chi phí tài chính khác	12.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>22.662.596.500</b>	<b>9.249.679.845</b>

### 6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.013.635.545	6.646.902.811
Chi phí vật liệu quản lý	6.020.000	7.915.136
Chi phí đồ dùng văn phòng	424.293.169	202.496.010
Chi phí khấu hao TSCĐ	592.154.025	559.484.831
Thuế, phí và lệ phí	26.507.619	12.305.145
Chi phí dự phòng	16.388.970	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.611.759.275	902.914.874
Chi phí bằng tiền khác	16.193.990.672	11.680.751.401
<b>Cộng</b>	<b>23.884.749.275</b>	<b>20.012.770.208</b>

### 6.6 Thu nhập khác

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 VND
Các khoản khác	18.933.530	24.050.022
<b>Cộng</b>	<b>18.933.530</b>	<b>24.050.022</b>

### 6.7 Chi phí khác

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	356.816.969
Các khoản khác	-	60.868.423
Các khoản phải nộp theo kết quả thanh tra thuế	-	11.859.933.171
Các khoản khác	366.046.544	137.843.045
<b>Cộng</b>	<b>366.046.544</b>	<b>12.415.461.608</b>

### 6.8 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 VND
Công ty mẹ	32.047.370.648	7.996.731.166
Công ty TNHH MTV Hùng Sơn	3.673.316	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>32.051.043.964</b>	<b>7.996.731.166</b>

### 6.9 Lãi trên cổ phiếu

#### 6.9.1 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	120.596.912.455	15.660.620.819
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	120.596.912.455	15.660.620.819
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	160.000.000	26.220.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>754</b>	<b>597</b>

### 6.9.2 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	120.596.912.455	15.660.620.819
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	120.596.912.455	15.660.620.819
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	160.000.000	26.220.000
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>754</b>	<b>597</b>

## 7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 7.1 Các khoản cam kết, bảo lãnh

Trong năm, Công ty không thực hiện cam kết, bảo lãnh cho một bên thứ 3 nào khác.

### 7.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 7.2.1 Danh sách bên liên quan có giao dịch với Công ty trong năm

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 3	Công ty con
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con
Công ty Cổ phần kinh doanh và quản lý Khách sạn Lilas	Công ty con
Công ty cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú - Phạm Hùng	Công ty con
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết
Công ty CP kinh doanh địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết
Công ty CP Văn Phú Holdings	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT đến ngày 09/09/2017, bà Đào Thị Hồng Hạnh là Chủ tịch HĐQT từ ngày 10/09/2017, Ông Tô Như Thắng là Phó Giám đốc
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Thời trang Gina Le	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House	Ông Tô Như Toàn là thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - ITC	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	Ông Tô Như Thắng là thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc
Ông Tô Như Thắng	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc
Bà Đào Thị Hồng Hạnh	vợ Ông Tô Như Toàn

### 7.2.2 Giao dịch với các bên liên quan trong năm

Ngoài các giao dịch với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2018

Từ 01/07/2018  
đến 30/09/2018  
VND

**Công ty TNHH MTV đầu tư Văn Phú Giảng Võ**

Chi trả nhà thầu dự án 56.688.587  
Thu tiền hợp tác đầu tư 11.720.000.000

**Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1**

Thu phí hoạt động văn phòng 20.649.693  
Góp vốn điều lệ 35.700.000.000  
Thanh toán HĐ xây dựng lắp đặt 24.726.859.000

**Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2**

Chuyển tiền hợp tác kinh doanh  
Thu phí hoạt động văn phòng 36.262.411

**Công ty CP Văn Phú Homes**

Góp vốn điều lệ 500.000.000

**Công ty CP Đầu tư và Phát triển thương mại Văn Phú**

Thanh toán chi phí hoạt động 86.352.000

**Công ty CP tài nguyên và môi trường Trường Minh**

Thanh toán hợp đồng kinh tế 279.145.000

**Công ty TNHH BT Hà Đông**

Góp vốn điều lệ 20.214.622.411  
20.214.622.411

### 7.3 Báo cáo bộ phận

Hoạt động của Công ty trong kỳ chủ yếu là hoạt động kinh doanh bất động sản và được thực hiện chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

### 7.4 Thông tin về hoạt động liên tục

Không còn bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

### 7.5 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.



Tô Như Toàn  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2018

Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến  
Người lập biểu