

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 RIÊNG
QUÝ III/2018**

Hà Nội, tháng 10 năm 2018



MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	5 - 34

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			30/09/2018	01/01/2018
A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.542.057.086.930	1.765.943.996.905
I/ Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	6.471.683.529	195.089.629.972
1. Tiền	111		6.471.683.529	125.089.629.972
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	70.000.000.000
II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	130		638.233.437.112	614.462.515.342
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	110.602.356.519	240.642.055.914
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	61.465.619.569	20.744.335.782
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	316.417.929.531	349.328.592.153
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(252.468.507)	(252.468.507)
IV/ Hàng tồn kho	140	5.6	847.709.725.653	915.509.694.066
1. Hàng tồn kho	141		847.709.725.653	915.509.694.066
V/ Tài sản ngắn hạn khác	150		49.642.240.636	40.882.157.525
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		49.634.014.787	40.882.157.525
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	8.225.849	-
B/ TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.421.388.977.320	1.314.914.981.048
I/ Các khoản phải thu dài hạn	210		99.133.350.250	103.366.385.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	99.133.350.250	103.366.385.000
II/ Tài sản cố định	220		8.313.112.038	6.949.539.591
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	8.313.112.038	6.949.539.591
- Nguyên giá	222		14.016.589.502	11.220.180.411
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.703.477.464)	(4.270.640.820)
III/ Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV/ Tài sản dở dang dài hạn	240		47.929.543.335	45.302.288.093
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.7	47.929.543.335	45.302.288.093
V/ Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.10	1.264.152.925.586	1.157.578.303.175
1. Đầu tư vào công ty con	251		748.143.000.000	666.943.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		497.944.925.586	486.070.303.175
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		18.065.000.000	4.565.000.000
VI/ Tài sản dài hạn khác	260		1.860.046.111	1.718.465.189
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	1.860.046.111	1.718.465.189
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.963.446.064.250	3.080.858.977.953

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			30/09/2018	01/01/2018
C/ NỢ PHẢI TRẢ	300		986.280.796.331	1.231.602.994.493
I/ Nợ ngắn hạn	310		746.394.483.103	1.211.855.704.493
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	31.519.360.134	84.396.269.738
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		949.048.270	1.455.011.267
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	31.108.939.874	67.391.864.138
4. Phải trả người lao động	314		2.792.614.355	3.929.590.657
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	291.906.938.531	491.854.479.085
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.13	9.810.000.000	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	41.412.556.557	262.505.488.167
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	337.098.617.051	300.526.593.110
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(203.591.669)	(203.591.669)
II/ Nợ dài hạn	330		239.886.313.228	19.747.290.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.14	42.647.290.000	19.747.290.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		197.239.023.228	-
D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.977.165.267.919	1.849.255.983.460
I/ Vốn chủ sở hữu	410	5.17	1.977.165.267.919	1.849.255.983.460
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		354.398.478.310	226.489.193.851
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		226.489.193.851	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		127.909.284.459	226.489.193.851
II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.963.446.064.250	3.080.858.977.953



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 RIÊNG

Quý III năm 2018

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2018		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	6.1	200.927.311.874	129.616.024.751	268.595.872.962	663.581.174.704
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-		22.768.665.039	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		200.927.311.874	129.616.024.751	245.827.207.923	663.581.174.704
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	15.399.341.707	64.879.929.425	23.530.814.290	297.882.249.783
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		185.527.970.167	64.736.095.326	222.296.393.633	365.698.924.921
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.128.665.263	84.832.173	1.893.149.721	339.292.639
7. Chi phí tài chính	22	6.4	7.449.100.086	8.062.593.876	16.398.856.212	22.383.478.661
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.449.100.086	8.062.593.876	16.398.856.212	22.383.478.661
8. Chi phí bán hàng	25			0	0	0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	21.279.440.299	16.590.022.435	45.774.702.155	30.665.874.544
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		157.928.095.045	40.168.311.188	162.015.984.987	312.988.864.355
11. Thu nhập khác	31	6.6	42.821	24.050.022	10.042.821	272.660.664
12. Chi phí khác	32	6.7	324.008.000	12.277.618.563	815.208.000	12.480.415.066
13. Lợi nhuận khác	40		-323.965.179	-12.253.568.541	-805.165.179	-12.207.754.402
14. Tổng lợi nhuận kê toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		157.604.129.866	27.914.742.647	161.210.819.808	300.781.109.953
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	32.047.370.648	7.996.731.166	33.301.535.350	62.692.312.475
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		125.556.759.219	19.918.011.481	127.909.284.459	238.088.797.478



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 RIÊNG

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý III năm 2018

Chi tiêu	Mã số	Đơn vị tính: VND	
		Từ 01/01/2018 đến ngày 30/9/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/9/2017
II/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	90.806.850.285	541.434.422.746
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá, dịch vụ	02	(299.467.868.484)	(269.872.630.984)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(27.353.872.766)	(14.844.430.425)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(15.560.106.924)	(22.383.478.661)
5. Thuế TNDN đã nộp	05	(63.506.413.689)	(67.794.841.132)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	90.462.654.394	100.151.601.042
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(71.215.553.846)	(584.272.407.847)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(295.834.311.030)	(317.581.765.261)
III/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.789.207.000)	(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)	(1.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của các đơn vị khác	24	21.000.000.000	1.825.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(85.860.000.000)	(460.168.900.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	104.474.644.500	127.895.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	822.903.146	339.292.639
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(129.355.659.354)	(332.427.607.361)
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	-	975.742.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	516.857.302.611	845.894.501.917
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(280.285.278.670)	(1.023.464.708.851)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(68.172.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	236.572.023.941	729.999.793.066
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(188.617.946.443)	79.990.420.444
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	195.089.629.972	94.923.320.849
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	6.471.683.529	174.913.741.293



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 RIÊNG

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 RIÊNG

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 M 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 RIÊNG

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 riêng 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 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

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.

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.

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

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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 ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết 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 công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

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:

- 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 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

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
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị văn phòng	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

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 kế 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

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 có 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 phần 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;
- 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

- 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

Tại thời điểm ghi nhận lần 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

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 VND	01/01/2018 VND
Tiền mặt	5.048.435.976	21.471.174.287
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.423.247.553	103.618.455.685
Các khoản tương đương tiền	-	70.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	-	70.000.000.000
- Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	-	50.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam CN Hai Bà Trưng	-	20.000.000.000
Cộng	6.471.683.529	195.089.629.972

5.2 Phải thu khách hàng

5.2.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

	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	-
Phải thu khách hàng mua nhà thấp tầng V5+V6- Dự án Văn Phú	31.807.786.000	-	73.693.730.000	-
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh BĐS An Phú (ii)	35.948.880.000	-		
Các khoản phải thu khách hàng khác	42.845.690.519	(252.468.507)	62.473.681.414	(252.468.507)
Cộng	110.602.356.519	(252.468.507)	240.642.055.914	(252.468.507)

(i) Khoản phải thu về giá trị chuyển nhượng cổ phần của ông Nguyễn Trung Thành 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 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 cổ phần đầu tư Văn Phú Homes	8.649.967	-	-	-
Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú số 1	49.667.578	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	-	-	62.471.995	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	12.540.909.837	-	3.131.946.837	-
Cộng	12.599.227.382	-	3.194.418.832	-

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	-	-	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	19.409.914.519	-	20.744.335.782	-
Cộng	61.465.619.569	-	20.744.335.782	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

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 IDEA	84.186.000	-	84.186.000	-
Cộng	84.186.000	-	1.884.186.000	-

5.4 Phải thu khác

5.4.1 Phải thu ngắn hạn khác

	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	10.002.870.921	-	32.516.260.667	-
Phải thu Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ (i)	281.684.206.028	-	284.592.697.812	-
Phải thu khác	2.725.852.582	-	7.714.633.674	-
Cộng	316.417.929.531	-	349.328.592.153	-

(i) Khoản ứng vốn cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ chủ yếu để thực hiện Dự án Grandeur Palace - Giảng Võ, là dự án khu hỗn hợp và nhà ở được đầu tư theo hình thức BT - hợp đồng xây dựng và chuyển giao giữa Bộ Y tế và Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ.

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
Góp vốn hợp tác kinh doanh - Công ty CP Bất động sản Song Lộc (i)	-	-	5.786.000.000	-
Đặt cọc đầu tư xây dựng DA xây dựng lại khu tập thể 3A - Công ty CP Nhật Quân Anh (ii)	32.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 (iii)	35.580.385.000	-	35.580.385.000	-
Phải thu Công ty CP Văn Phú Bắc Ái (iv)	24.000.000.000	-	24.000.000.000	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh (v)	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Công ty CP bất động sản Bưu Chính Viễn Thông Việt Nam	1.552.965.250	-	-	-
Cộng	99.133.350.250	-	103.366.385.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

(i) Khoản góp vốn hợp tác kinh doanh - Công ty CP Bất động sản Song Lộc theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 1/12/HĐNT/2014 ngày 31/12/2014 và Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 57/HĐNT/2015 ngày 28/10/2015:

- Nội dung: Công ty CP Bất động sản Song Lộc thực hiện đầu tư một số các dự án và các hoạt động sản xuất kinh doanh khác theo đúng quy định của pháp luật, Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest sẽ cùng tham gia vào các giai đoạn công việc và cùng chia sẻ lợi ích, rủi ro phát sinh từ việc hợp tác kinh doanh theo các thỏa thuận của các bên.
- Phân chia kết quả: Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest được phân chia lợi nhuận hoặc được quyền mua sản phẩm các dự án theo tỷ lệ sẽ được quy định cụ thể trong hợp đồng hợp tác kinh doanh chính thức.

(ii) Hợp đồng đặt cọc số 11/HĐ/VPI-NAQ ngày 11/04/2016: Khoản đặt cọc nhằm mục đích hợp tác đầu tư cùng thực hiện Dự án xây dựng lại khu tập thể số 3A Quang Trung, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội do Công ty CP Nhật Quân Anh là chủ đầu tư khi có đủ điều kiện. Sau khi hoàn tất các thủ tục pháp lý, thủ tục hành chính có liên quan để được quyền huy động vốn thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật, các bên sẽ tiến hành ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện Dự án.

(iii) Thỏa thuận Liên danh số 06A/2016/TTLĐ ngày 18/08/2016 về việc hợp tác đầu tư thực hiện Dự án tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex tại phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội giữa Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 và Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty TNHH An Quý Hưng:

- Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 là thành viên đại diện liên danh.
- Tỷ lệ góp vốn để thực hiện Dự án của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest là 62%.
- Tổng mức đầu tư dự kiến của Dự án: 3.448.313.900.000 đồng.
- Tổng chi phí thực hiện giai đoạn 1 của Dự án là 132.704.000.000 đồng, số vốn Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest phải góp tương ứng là 82.276.480.000 đồng.

(iv) Khoản chuyển tiền cho Công ty CP Văn Phú Bắc Ái theo thỏa thuận để mở tài khoản chuyên thu thanh toán chi phí đền bù giải phóng mặt bằng 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 (Thỏa thuận liên danh số 02/2015/LD ngày 09/02/2015 giữa Công ty CP Đầu tư Văn Phú Invest, Công ty CP Văn Phú Bắc Ái và Công ty CP Đầu tư HNS Việt Nam).

(v) Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng Dự án nghiên cứu, sưu tầm, bảo tồn và phát triển nguồn gen thực vật quý hiếm phục vụ công tác chọn, tạo và nhân giống cây trồng chất lượng cao tại xã Đan Phượng, thành phố Hà Nội ký với Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh ngày 09/06/2017. Tổng mức đầu tư dự kiến của Dự án là 50.000.000.000 VND, trong đó tổng vốn góp của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest là 10.000.000.000 VND tương đương 20% tổng mức đầu tư Dự án. Các bên được quyền phân chia lợi nhuận có được từ kết quả hoạt động, quản lý, vận hành, khai thác Dự án tương ứng tỷ lệ vốn góp.

5.4.3 Phải thu khác của các bên liên quan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP ĐT Văn Phú - Land	6.000.000	-	6.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	281.684.206.028	-	284.592.697.812	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	35.580.385.000	-	35.580.385.000	-
Phải thu Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	24.000.000.000	-	24.000.000.000	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Công ty CP ĐT Văn Phú - House	-	-	2.719.564.564	-
Công ty CP SX và TM Tây Hà	-	-	4.024.607.137	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	17.714.622.411	-	-	-
Cộng	364.985.213.439	-	356.923.254.513	-

5.5 Nợ xấu

	T/g quá hạn	30/09/2018		01/01/2018	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
		VND	VND	VND	VND
Công ty Xây lắp 665 - Bộ Quốc phòng	11 năm	252.468.507	-	10 năm	252.468.507
Cộng		252.468.507	-	252.468.507	-

5.6 Hàng tồn kho

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	847.064.571.937	-	914.882.040.350	-
Nguyên liệu, vật liệu	538.342.500	-	538.342.500	-
Hàng hoá	89.311.216	-	89.311.216	-
Công cụ, dụng cụ	17.500.000	-	-	-
Cộng	847.709.725.653	-	915.509.694.066	-

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 (i)	-	3.371.147.003
Dự án Thảo Điền - TP. HCM (ii)	-	163.254.170.163
Dự án KĐT An Hưng (iii)	715.110.186.186	700.949.671.131
Dự án Hồ Tây	103.633.465.543	47.307.052.053
Dự án khác	28.320.920.208	-
Cộng	818.743.651.729	914.882.040.350

(i) Dự án nhà ở thấp tầng V5+V6 được xây dựng tại lô đất V5 và V6 thuộc khu đô thị Văn Phú, có diện tích quy hoạch là 18.430 m². Dự án bao gồm 148 ô liền kề có diện tích 73 - 215 m² với mật độ xây dựng dưới

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

60%. Tính đến thời điểm 31/12/2017, có 147 ô liền kề đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở và đã bàn giao đưa vào sử dụng.

(ii) 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 m², mục đích sử dụng để xây dựng chung cư.

(iii) 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 m², 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.

5.7 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
Cộng	<u>47.929.543.335</u>	<u>45.302.288.093</u>

(i) 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.

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2018	10.375.342.844	844.837.567	11.220.180.411
Mua trong kỳ	2.366.865.455	429.543.636	2.796.409.091
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư tại 30/09/2018	<u>12.742.208.299</u>	<u>1.274.381.203</u>	<u>14.016.589.502</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Số dư tại 01/01/2018	3.512.692.141	757.948.679	4.270.640.820
Khấu hao trong năm	1.309.213.008	123.623.636	1.432.836.644
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư tại 30/09/2018	<u>4.821.905.149</u>	<u>881.572.315</u>	<u>5.703.477.464</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại 01/01/2018	6.862.650.703	86.888.888	6.949.539.591
Số dư tại 30/09/2018	<u>7.920.303.150</u>	<u>392.808.888</u>	<u>8.313.112.038</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

5.9 Chi phí trả trước

	30/09/2018 <i>VND</i>	01/01/2018 <i>VND</i>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	979.631.284	768.657.936
Chi phí sửa chữa văn phòng	136.300.640	222.812.739
Chi phí sửa chữa tài sản, bảo hiểm xe, khác	744.114.187	
Các khoản khác		726.994.514
Cộng	1.860.046.111	1.718.465.189

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

5.10 Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2018			01/01/2018		
	Giá gốc VND	DP VND	Giá hợp lý VND	Giá gốc VND	DP VND	Giá hợp lý VND
<i>Đầu tư vào công ty con</i>	748.143.000.000	-	748.143.000.000	666.943.000.000	-	666.943.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	428.000.000.000	-	428.000.000.000	428.000.000.000	-	428.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	78.285.000.000	-	78.285.000.000	42.585.000.000	-	42.585.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	94.350.000.000	-	94.350.000.000	94.350.000.000	-	94.350.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 3	12.008.000.000	-	12.008.000.000	12.008.000.000	-	12.008.000.000
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	90.000.000.000	-	90.000.000.000	90.000.000.000	-	90.000.000.000
Công ty TNHH MTV Hùng Sơn	45.000.000.000	-	45.000.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần Văn Phú Homes	500.000.000	-	500.000.000	-	-	-
<i>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>	497.944.925.586	-	497.944.925.586	486.070.303.175	-	486.070.303.175
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	-	163.786.400.000	163.786.400.000	-	163.786.400.000
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	-	33.777.503.175	33.777.503.175	-	33.777.503.175
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	-	-	-	10.500.000.000	-	10.500.000.000
Công ty cổ phần kinh doanh địa ốc Văn Phú	2.160.000.000	-	2.160.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	-	278.006.400.000	278.006.400.000	-	278.006.400.000
Công ty TNHH BT Hà Đông	20.214.622.411	-	20.214.622.411	-	-	-
<i>Đầu tư vào đơn vị khác</i>	18.065.000.000	-	18.065.000.000	4.565.000.000	-	4.565.000.000
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 CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	10.500.000.000	-	10.500.000.000	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

Thông tin chi tiết các khoản đầu tư vào đơn vị khác:

Đầu tư vào công ty con

	30/09/2018			01/01/2018		
	Số lượng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Số lượng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
	CP	%	%	CP	%	%
Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ		100%	100%		100%	100%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn		100%	100%			
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	4.258.500	51%	51%	4.258.500	51%	51%
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	9.435.000	51%	51%	9.435.000	51%	51%
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 3	1.200.800	76%	76%	1.200.800	76%	76%
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	9.000.000	60%	60%	9.000.000	60%	60%
Công ty CP Văn Phú Homes	600.000	70%	70%			

	30/09/2018			01/01/2018		
	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
	CP	%	%	CP	%	%
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty CP ĐT 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	36,00%	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%			

5.11 Phải trả người bán

5.11.1 Phải trả người bán ngắn hạn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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
Công ty TNHH Bình Yên	1.588.510.919	1.588.510.919	1.588.510.919	1.588.510.919
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	-	-	24.726.859.000	24.726.859.000
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		
Phải trả cho các đối tượng khác	5.089.546.722	5.089.546.722	58.080.899.819	58.080.899.819
Cộng	31.519.360.134	31.519.360.134	84.396.269.738	84.396.269.738

5.11.2 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 Đầu tư Văn Phú số 1	-	-	24.726.859.000	24.726.859.000
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc IDEA	94.531.000			
Công ty CP Văn Phú Holdings	-	-	629.335.000	629.335.000
Cộng	94.531.000	-	25.356.194.000	25.356.194.000

5.12 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
<i>Chi phí trích trước khác</i>	3.539.726.060	
Cộng	291.906.938.531	491.854.479.085

5.13 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
Doanh thu nhận trước	-	
Dự án nhà thấp tầng BT 12 KĐT Văn Phú	9.810.000.000	
Cộng	9.810.000.000	-

5.14 Phải trả khác

5.14.1 Phải trả ngắn hạn khác

	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 Đầu tư Văn Phú-Land (i)	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 BTĐ	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	7.250.000.000	7.250.000.000
Công ty CP đầu tư BĐS SIC (ii)	-	-	191.250.000.000	191.250.000.000
Phải trả khác	5.909.556.557	5.909.556.557	7.846.002.062	7.846.002.062
Cộng	41.412.556.557	41.412.556.557	262.505.488.167	262.505.488.167

(i) Khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 19/HĐNT/2011 ngày 13/06/2011, số 07/HĐNT/2012 ngày 12/01/2012 và số 12/HĐNT/2013 ngày 10/04/2013:

- Nội dung: Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest thực hiện đầu tư một số các dự án và các hoạt động sản xuất kinh doanh khác, Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land sẽ cùng tham gia vào các giai đoạn công việc và cùng chia sẻ lợi ích, rủi ro phát sinh từ việc hợp tác kinh doanh theo các thỏa thuận của các bên.
- Phân chia kết quả: Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land được phân chia lợi nhuận hoặc được quyền mua sản phẩm các dự án theo tỷ lệ sẽ được quy định cụ thể trong hợp đồng hợp tác kinh doanh chính thức.

(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.

5.14.2 Phải trả dài hạn khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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
Nguyễn Đắc Huấn (i)	16.000.000.000	16.000.000.000		
Đặng Tuấn Anh (ii)	19.500.000.000	19.500.000.000	5.850.000.000	5.850.000.000
Trần Thị Lan Hương (iii)	5.850.000.000	5.850.000.000	5.850.000.000	5.850.000.000
Trần Thị Thanh Nhân (iv)	-	-	6.750.000.000	6.750.000.000
Phải trả dài hạn khác	1.297.290.000	1.297.290.000	1.297.290.000	1.297.290.000
Cộng	42.647.290.000	42.647.290.000	19.747.290.000	19.747.290.000

(i)-(v) Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú và Ông Nguyễn Đắc Huấn, Ông Đặng Tuấn Anh, Bà Trần Thị Lan Hương, Bà Trần Thị Thanh Nhân về việc góp vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng đoạn kết nối từ Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa- Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư.

5.14.3 Phải trả 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 Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	843.039.970	843.039.970		
Công ty CP Đầu tư Văn Phú-Land	19.538.000.000	19.538.000.000	45.368.000.000	45.368.000.000
Cộng	20.381.039.970	20.381.039.970	45.368.000.000	45.368.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	30.948.810.636	63.506.413.689	33.301.535.349	-	61.153.688.976
Thuế thu nhập cá nhân	-	160.129.238	8.187.841.886	2.109.795.962	-	6.238.175.162
Thuế tài nguyên	-	-	-	-	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	8.225.849	-	289.103.635	280.877.786	-	-
Cộng	8.225.849	31.108.939.874	71.986.359.210	35.695.209.097	-	67.391.864.138

5.16 Vay và nợ thuê tài chính

5.16.1 Vay ngắn hạn

	30/09/2018		Trong năm		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)	329.698.617.051	329.698.617.051	311.557.302.611	199.459.031.642	217.600.346.082	217.600.346.082
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 của đối tượng khác	7.400.000.000	7.400.000.000	2.400.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	337.098.617.051	337.098.617.051	316.857.302.611	280.285.278.670	300.526.593.110	300.526.593.110

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

- 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.

(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
- 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 (Khởi căn hộ), dự án nhà ở thấp tầng tại ô đất V5+V6;

Hợp đồng tín dụng số TLG20171119/HĐTD ngày 13/12/2017:

- Hạn mức khoản vay 85.000.000.000 VND;
- Thời hạn sử dụng hạn mức: 12 tháng từ ngày 13/12/2017;
- Lãi suất: mức lãi suất theo từng lần giải ngân;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ để thực hiện xây dựng trường Đại học y tế Cộng đồng.

5.16.2 Vay dài hạn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

	30/09/2018		Trong năm		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
Công ty TNHH Chứng khoán Vietcombank- Mệnh giá gốc Trái phiếu	200.000.000.000	200.000.000.000				
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.760.976.772)	(2.760.976.772)				
Cộng	197.239.023.228	197.239.023.228	-	-	-	-

5.17 Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại 01/01/2018	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	226.489.193.851	1.849.255.983.460
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	127.909.284.459	127.909.284.459
Chia cổ tức	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2018	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	354.398.478.310	1.977.165.267.919

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

	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 Thăng	11.300.000	113.000.000.000 7%	11.300.000	113.000.000.000 7,06%
Bà Đào Thị Hồng Hạnh	4.000.000	40.000.000.000 3%	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%
Cộng	160.000.000	1.600.000.000.000 100%	160.000.000	1.600.000.000.000 100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

Cổ phiếu

	30/09/2018 <i>Cổ phiếu</i>	01/01/2018 <i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	160.000.000	160.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
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 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 <i>VND</i>	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 <i>VND</i>
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.372.399.000	-
Doanh thu bán hàng hoá	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	641.222.991	548.478.973
Doanh thu kinh doanh bất động sản	198.913.689.883	129.067.545.778
Cộng	200.927.311.874	129.616.024.751

6.1.2 Doanh thu với các bên liên quan

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018 <i>VND</i>	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 <i>VND</i>
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
Công ty CP Tài nguyên và môi trường Trường Minh	-	-
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 Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	-	-
Cộng	66.698.966	156.689.089

6.2 Giá vốn hàng bán

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	21.156.000	68.922.520
Giá vốn kinh doanh bất động sản	14.027.355.367	64.811.006.905
Giá vốn công trình xây dựng	1.350.830.340	
Cộng	15.399.341.707	64.879.929.425

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	1.128.665.263	84.832.173
Lãi bán các khoản đầu tư		-
	1.128.665.263	84.832.173

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	7.449.100.086	8.062.593.876
Cộng	7.449.100.086	8.062.593.876

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.803.164.138	4.740.210.796
Chi phí đồ dùng văn phòng	366.307.845	94.115.283
Chi phí khấu hao TSCĐ	529.249.638	509.066.054
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.400.864.694	766.564.053
Chi phí bằng tiền khác	15.179.853.984	10.480.066.249
Cộng	21.279.440.299	16.590.022.435

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	42.821	24.050.022
Cộng	42.821	24.050.022

6.7 Chi phí khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2018

	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	324.008.000	60.868.423
Các khoản phải nộp theo kết quả thanh tra thuế	-	11.859.933.171
Cộng	324.008.000	12.277.618.563

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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	157.604.129.866	27.914.742.647
Hoạt động kinh doanh bất động sản	156.117.290.377	39.774.070.877
Hoạt động kinh doanh khác	1.486.839.490	(11.859.328.230)
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	2.632.723.372	12.131.277.145
Hoạt động kinh doanh bất động sản	457.030.217	209.584.954
Các khoản điều chỉnh tăng	457.030.217	209.584.954
Các khoản chi phí không được trừ	457.030.217	209.584.954
Hoạt động kinh doanh khác	-	-
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Hoạt động kinh doanh khác		
Các khoản lỗ được kết chuyển	-	-
Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-
Hoạt động kinh doanh khác	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	160.236.853.238	40.046.019.792
Hoạt động kinh doanh bất động sản	158.867.020.594	312.764.491.337
Hoạt động kinh doanh khác	1.486.839.490	697.071.042
Thuế suất thuế TNDN		
Hoạt động kinh doanh bất động sản	20%	20%
Hoạt động kinh doanh khác	20%	20%
Thuế TNDN	32.047.370.648	7.996.731.166
Hoạt động kinh doanh bất động sản	31.750.002.750	7.996.731.166
Hoạt động kinh doanh khác	297.367.898	-
Chi phí thuế TNDN tính trên TNCT năm hiện hành	32.047.370.648	7.996.731.166

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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 Đầu tư THG Holdings	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể
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 SX và TM Tây Hà	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
(tên cũ Công ty CP Đầu tư Văn Phú - ITC)	
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

7.1.2 Giao dịch với các bên liên quan trong kỳ

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 RIÊNG

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

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

7.2 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.

7.3 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.

7.4 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