

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 46

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

Khái quát về Công ty

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).

Hoạt động kinh doanh của Công ty gồm:

- 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.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	
Ông Tô Như Thắng	Thành viên HĐQT	
Ông Vũ Thanh Tuấn	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 14/08/2017
Ông Ngô Đức Long	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 14/08/2017
Bà Nguyễn Diệu Tú	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 14/08/2017
Ông Chu Đức Lượng	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 14/08/2017
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 14/08/2017

Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Văn Vụ	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Trịnh Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Thành viên Ban kiểm soát

Ban Tổng Giám đốc

Ông Tô Như Toàn	Tổng Giám đốc	
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Quốc Hà	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Xuân Vạn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 30/06/2017
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Tổng Giám đốc	

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Tô Như Toàn - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2018

Số: 172/2018/BCKTHN-PB.00048

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest được lập ngày 21 tháng 03 năm 2018, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Ong Thế Đức

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0855-2018-009-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH PHÍA BẮC

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2018

Lê Viết Cường

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2478-2018-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

TÀI SẢN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2017	01/01/2017
A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.587.152.868.404	2.334.955.688.812
I/ Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	325.678.832.909	106.384.700.676
1. Tiền	111		225.678.832.909	38.384.700.676
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.000.000.000	68.000.000.000
II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22.200.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.9	22.200.000.000	-
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.052.138.872.856	1.002.515.092.238
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	801.444.278.978	893.307.972.897
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	31.508.730.321	38.873.781.189
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		4.000.000.000	10.200.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	215.438.332.064	60.385.806.659
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(252.468.507)	(252.468.507)
IV/ Hàng tồn kho	140		1.139.158.797.762	1.162.262.242.052
1. Hàng tồn kho	141	5.5	1.139.158.797.762	1.162.262.242.052
V/ Tài sản ngắn hạn khác	150		47.976.364.877	63.793.653.846
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		82.057.494	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		47.639.124.078	63.708.574.040
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.14	255.183.305	85.079.806
B/ TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.150.322.026.439	374.394.216.626
I/ Các khoản phải thu dài hạn	210		490.002.939.575	114.752.022.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	1.825.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	490.002.939.575	112.927.022.000
II/ Tài sản cố định	220		8.728.313.318	13.074.471.331
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	8.728.313.318	13.074.471.331
- Nguyên giá	222		13.547.441.216	20.455.511.419
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.819.127.898)	(7.381.040.088)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	171.250.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	(171.250.000)
III/ Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV/ Tài sản dở dang dài hạn	240		143.551.060.690	39.576.448.077
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.6	45.302.288.093	39.576.448.077
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.7	98.248.772.597	-
V/ Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	504.621.036.187	205.612.870.977
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		488.056.036.187	189.047.870.977
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		16.565.000.000	16.565.000.000
VI/ Tài sản dài hạn khác	260		2.917.133.936	1.378.404.241
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.917.133.936	1.378.404.241
VII/ Lợi thế thương mại	269		501.542.733	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.737.474.894.843	2.709.349.905.438

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2017	01/01/2017
C/ NỢ PHẢI TRẢ	300		1.700.670.406.260	2.357.514.315.745
I/ Nợ ngắn hạn	310		1.380.227.827.235	1.910.172.171.313
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	132.271.728.977	232.156.264.381
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.259.762.493	1.965.606.017
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	77.160.675.501	40.435.600.289
4. Phải trả người lao động	314		7.595.305.076	1.566.470.961
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.11	491.854.479.085	688.072.340.420
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.12	-	301.450.097.475
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	336.569.701.429	96.814.789.342
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	333.924.417.620	547.520.192.225
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(408.242.946)	190.810.203
II/ Nợ dài hạn	330		320.442.579.025	447.342.144.432
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.13	41.434.490.000	387.918.636.432
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15	279.008.089.025	59.423.508.000
D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.036.804.488.583	351.835.589.693
I/ Vốn chủ sở hữu	410	5.16	2.036.804.488.583	351.835.589.693
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.600.000.000.000	262.200.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.600.000.000.000	262.200.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.674	1.678
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	7.613.245.707
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		221.423.616.164	42.754.334.268
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(12.477.704.176)	24.858.446.224
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		233.901.320.340	17.895.888.044
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		192.614.081.136	24.090.148.300
III/ Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.737.474.894.843	2.709.349.905.438



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2018

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	875.449.367.754	773.730.795.380
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	1.626.530.304
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		875.449.367.754	772.104.265.076
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	418.689.095.089	672.176.422.868
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		456.760.272.665	99.927.842.208
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	75.629.968.273	2.058.095.413
7. Chi phí tài chính	22	6.4	26.597.116.292	19.261.213.689
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		26.597.116.292	19.261.213.689
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		20.359.545.994	(15.658.725.401)
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	-	2.281.949.493
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	52.993.550.101	31.897.683.635
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		473.159.120.539	32.886.365.403
12. Thu nhập khác	31	6.7	80.722.152.754	1.657.427.730
13. Chi phí khác	32	6.8	31.112.075.496	5.369.547.026
14. Lợi nhuận khác	40		49.610.077.258	(3.712.119.296)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		522.769.197.797	29.174.246.107
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	103.888.652.420	7.222.700.653
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		418.880.545.377	21.951.545.454
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		421.717.864.462	17.895.888.044
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		(2.837.319.085)	4.055.657.410
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	4.303	683
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.10	4.303	683



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Chi tiêu	MS	Đơn vị tính: VND	
		Năm 2017	Năm 2016
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	522.769.197.797	29.174.246.107
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.778.810.535	2.321.147.097
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(75.354.032.098)	(2.412.987.432)
- Chi phí lãi vay	06	26.597.116.292	19.261.213.689
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	475.791.092.526	48.343.619.461
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(510.172.922.998)	(566.523.887.033)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(7.754.569.461)	(10.224.542.956)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(271.093.845.898)	329.574.553.874
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	909.390.605	2.036.577.876
- Tiền lãi vay đã trả	14	(26.597.116.292)	(31.251.385.785)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(73.295.431.859)	(2.337.000.000)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.677.237.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(413.890.640.377)	(230.382.064.563)
II. 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	(23.031.766.038)	(8.355.287.284)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	526.363.636	630.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(23.200.000.000)	(12.751.984.945)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.825.000.000	2.551.984.945
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(279.406.400.000)	(177.050.697.175)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	164.070.820.000	309.507.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.950.489.413	2.058.621.426
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(155.265.492.989)	116.590.136.967
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	1.469.508.390.855	975.642.667.579
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.412.628.125.256)	(774.493.860.868)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(244.172.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	788.450.265.599	201.148.806.711
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	219.294.132.233	87.356.879.115
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	106.384.700.676	19.027.821.561
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	325.678.832.909	106.384.700.676



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2018

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm, Công ty bàn giao 124 ô liền kề thuộc Dự án nhà ở thấp tầng V5+V6 - Khu đô thị Văn Phú (trong tổng số 148 ô) cho khách hàng và ghi nhận doanh thu vào năm tài chính 2017, số lượng bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2016 là 23 ô. Do đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận kế toán trước thuế có biến động tăng lớn so với năm trước.

1.5 Cấu trúc Công ty

Công ty con

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 - Land (i)	0103015142	258.000.000.000	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 CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

Tên công ty	Mã doanh nghiệp	Vốn điều lệ (VND)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
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 (tên cũ là Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IBS)	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

(i) Ngày 28/12/2017, thực hiện Nghị quyết số 2812/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị, Công ty đã hoàn thiện việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land.

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 CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	0106072396	30.000.000.000	Lô 52, BT7KĐT Văn Quán, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội	Xây dựng, đo đạc lập bản đồ, môi trường
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

Ngày 29/11/2017, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 2911/NQ-HĐQT về việc góp vốn thành lập Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú (vốn điều lệ là 6.000.000.000 VND tương ứng 600.000 cổ phần): Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest đăng ký mua 216.000 cổ phần tương đương 2.160.000.000 VND, chiếm 36% vốn điều lệ của Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú. Đến thời điểm ngày 31/12/2017, Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest chưa góp vốn vào Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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 của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

Báo cáo tài chính 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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

- 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 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, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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 đối 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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;
- 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 tăng 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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
 - 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tiền mặt	62.286.079.299	16.900.591.629
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	163.392.753.610	21.484.109.047
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long	49.104.609.204	18.391.262.578
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	99.517.402.702	465.780.190
Ngân hàng TMTNHH MTV Đại Dương - CN Thăng Long	10.782.009.957	-
Các Ngân hàng khác	3.988.731.747	2.627.066.279
Các khoản tương đương tiền	100.000.000.000	68.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	100.000.000.000	68.000.000.000
- Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	50.000.000.000	50.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long	-	18.000.000.000
- Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	20.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Ba Đình	30.000.000.000	-
Cộng	325.678.832.909	106.384.700.676

(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**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bộ Y tế (i)	552.759.716.403	-	548.983.537.821	-
Nguyễn Trung Thành (ii)	104.474.644.500	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	144.209.918.075	(252.468.507)	344.324.435.076	(252.468.507)
Cộng	801.444.278.978	(252.468.507)	893.307.972.897	(252.468.507)

(i) 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 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.

(ii) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.2.2 Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	-	-	4.173.090	-
Công ty CP ĐT Văn Phú - IPS	-	-	6.605.212	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	62.471.995	-	1.191.322.284	-
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	-	-	23.232.574	-
Tô Như Thắng	-	-	360.000.000	-
Vũ Thanh Tuấn	-	-	9.285.000.000	-
Cộng	62.471.995	-	10.870.333.160	-

5.3 Trả trước cho người bán**5.3.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP TM TKKT Cơ và Điện	-	-	7.206.985.606	-
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Giao thông Vận tải Phía Nam	3.500.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Hoàn Thiện	3.500.000.000	-	-	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	24.508.730.321	-	31.666.795.583	-
Cộng	31.508.730.321	-	38.873.781.189	-

5.3.2 Trả trước cho người bán là bên liên quan

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Văn Phú Holdings	-	-	1.960.000.000	-
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	-	-	-
Cộng	1.884.186.000	-	1.960.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.4 Phải thu khác**5.4.1 Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	24.505.000.000	-	24.505.000.000	-
Tiền tạm ứng cho CBNV	133.947.424.867	-	21.267.766.580	-
Khoản ứng tiền cho các cá nhân về việc thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng dự án Văn Phú Complex	40.320.800.000	-	-	-
Phải thu khác	16.665.107.197	-	14.613.040.079	-
Cộng	215.438.332.064	-	60.385.806.659	-

5.4.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	7.039.550.000	-	-	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh - Công ty CP Đầu tư Đô Thị Kang Long	-	-	72.141.022.000	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh - Công ty CP Bất động sản Song Lộc	5.786.000.000	-	10.786.000.000	-
Đặt cọc đầu tư xây dựng DA xây dựng lại khu tập thể 3A - Công ty CP Nhật Quân Anh	32.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	6.000.000.000	-	-	-
Ứng vốn bồi thường và giải phóng mặt bằng (i)	439.177.389.575	-	-	-
Sở tài chính, TP.HCM	20.641.611.606	-	-	-
Ban bồi thường quận Thủ Đức	418.219.845.473	-	-	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Tp. HCM	315.932.496	-	-	-
Cộng	490.002.939.575	-	112.927.022.000	-

(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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.4.3 Phải thu khác của các bên liên quan

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	6.000.000.000	-	-	-
Công ty CP ĐT Văn Phú - House	2.719.564.564	-	2.716.564.564	-
Công ty CP SX và TM Tây Hà	4.024.607.137	-	4.020.607.137	-
Công ty CP Thời trang Gina Le	-	-	3.016.667	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	6.000.000	-	-	-
Cộng	12.750.171.701	-	6.740.188.368	-

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	14.432.401.600	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	51.200.000	-	561.650.270	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.124.585.884.946	-	1.159.265.328.441	-
Hàng hoá	89.311.216	-	2.435.263.341	-
Cộng	1.139.158.797.762	-	1.162.262.242.052	-

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay ngân hàng tại thời điểm cuối kỳ: 864.203.841.294 đồng.

Chi tiết Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Dự án nhà ở thấp tầng V5+V6 - KĐT Văn Phú (i)	3.371.147.003	200.998.360.973
Dự án Thảo Điền - TP. HCM (ii)	163.254.170.163	163.245.944.314
Dự án KĐT An Hưng (iii)	700.949.671.131	699.949.203.659
Dự án Khu hỗn hợp 138B Giảng Võ (iv)	187.311.902.893	-
Các dự án khác	69.698.993.756	95.071.819.495
Cộng	1.124.585.884.946	1.159.265.328.441

(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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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.

(iv) Dự án Khu hỗn hợp 138B Giảng Võ:

Địa điểm xây dựng: Số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Hà Nội;

Tổng diện tích đất và phạm vi ranh giới: Khoảng 9.031 m², gồm 2 mảnh: Mảnh 01 có diện tích khoảng 47m², mảnh 02 có diện tích khoảng 8.984m².

Chức năng sử dụng: Dịch vụ, thương mại, nhà trẻ, văn phòng, khách sạn căn hộ, căn hộ ở, nhà sinh hoạt cộng đồng và nhà ở thấp tầng.

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	Giá gốc	Giá gốc
	VND	VND
Dự án Nam Sầm Sơn - Thanh Hoá (i)	45.302.288.093	39.576.448.077
Cộng	<u>45.302.288.093</u>	<u>39.576.448.077</u>

(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>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
Xây dựng cơ bản	98.248.772.597	-
Dự án 83 Hào Nam (i)	42.248.477.222	-
Dự án Văn Phú Complex (ii)	40.940.516.513	-
Các dự án khác	15.059.778.862	-
Cộng	<u>98.248.772.597</u>	<u>-</u>

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2017	39.000.000	18.917.733.118	1.498.778.301	20.455.511.419
Mua trong kỳ	-	1.413.005.454	141.080.000	1.554.085.454
Thanh lý, nhượng bán	-	(7.972.353.910)	-	(7.972.353.910)
Số dư tại 31/12/2017	246.850.012	12.358.384.662	942.206.542	13.547.441.216
GIÁ TRỊ HAO MÒN				
Số dư tại 01/01/2017	39.000.000	5.891.550.762	1.450.489.326	7.381.040.088
Khấu hao trong kỳ	82.877.060	2.500.405.143	27.342.432	2.610.624.635
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.454.599.553)	-	(4.454.599.553)
Số dư tại 31/12/2017	95.456.547	3.937.356.352	786.314.999	4.819.127.898
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại 01/01/2017	-	13.026.182.356	48.288.975	13.074.471.331
Số dư tại 31/12/2017	151.393.465	8.421.028.310	155.891.543	8.728.313.318

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.836.141.809

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.9 Các khoản đầu tư tài chính

5.9.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	22.200.000.000	22.200.000.000	-	-
Cộng	22.200.000.000	22.200.000.000	-	-

(i) 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 kèm Hợp đồng cầm cố số 37/2017/TTTCBL/IVBTL-VBBA ngày 14/06/2017.

5.9.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá gốc VND	Lợi nhuận thuần VND	Tổng VND	Giá gốc VND	Lợi nhuận thuần VND	Tổng VND
Công ty CPĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	15.272.585.562	179.058.985.562	163.786.400.000	(6.343.494.723)	157.442.905.277
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(13.420.330.307)	20.357.172.868	33.777.503.175	(12.463.346.616)	21.314.156.559
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	10.500.000.000	10.183.048	10.510.183.048	9.100.000.000	(1.176.925)	9.098.823.075
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	-	-	-	1.600.000.000	(408.013.934)	1.191.986.066
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	123.294.709	278.129.694.709	-	-	-
Cộng	486.070.303.175	1.985.733.012	488.056.036.187	208.263.903.175	(19.216.032.198)	189.047.870.977

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẤN PHÚ - INVEST
Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.9.3 Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2017			01/01/2017		
	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	12.000.000.000	-	12.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	4.565.000.000	-	4.565.000.000	4.565.000.000	-	4.565.000.000
Cộng	16.565.000.000	-	16.565.000.000	16.565.000.000	-	16.565.000.000

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

TT	Tên công ty liên kết	31/12/2017			01/01/2017		
		Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
1	Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	16.378.640	33%	33%	16.378.640	33%	33%
2	Công ty CP In và Văn hóa phẩm	3.369.327	46,77%	46,77%	3.369.327	46,77%	46,77%
3	Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh (i)	1.050.000	67,74%	35%	910.000	64,54%	35%
4	Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	-	0%	0%	160.000	44,44%	40%
5	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	965.300	35%	35%	-	0%	0%

(i) Tỷ lệ vốn thực góp của Công ty CP Đầu tư Văn Phú Invest tại ngày 31/12/2017 trong Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh là 67,74%, tuy nhiên tỷ lệ vốn góp theo cam kết là 35% (do các bên đang góp vốn theo tiến độ cam kết).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.10 Phải trả người bán

5.10.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	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	-	-	21.330.517.163	21.330.517.163
Phải trả cho các đối tượng khác	132.271.728.977	132.271.728.977	210.825.747.218	210.825.747.218
Cộng	132.271.728.977	132.271.728.977	232.156.264.381	232.156.264.381

5.10.2 Phải trả người bán là các bên liên quan

	31/12/2017		01/01/2017	
	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	-	-	194.193.289	194.193.289
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	-	-	525.508.550	525.508.550
Công ty CP Văn Phú Holdings	629.335.000	629.335.000	-	-
Cộng	629.335.000	629.335.000	719.701.839	719.701.839

5.11 Chi phí phải trả

5.11.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Chi phí trích trước dự án Văn Phú		
<i>Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật</i>	480.397.812.715	493.259.698.655
<i>Hạng mục Nhà xây thô thấp tầng</i>	3.782.562.652	3.782.562.652
<i>Hạng mục Nhà cao tầng - CT9</i>	3.974.375.925	191.030.079.113
<i>Hạng mục công trình TT34BC</i>	3.699.727.793	-
Cộng	491.854.479.085	688.072.340.420

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.12 Doanh thu chưa thực hiện

5.12.1 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Doanh thu nhận trước	-	301.449.571.462
<i>Dự án nhà thấp tầng V5+V6 KĐT Văn Phú</i>	-	300.358.434.562
<i>Dự án nhà cao tầng CT9 KĐT Văn Phú</i>	-	1.091.136.900
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	526.013
Cộng	-	301.450.097.475

5.13 Phải trả khác

5.13.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Kinh phí công đoàn	61.870.762	61.870.762	-	-
Bảo hiểm xã hội	-	-	108.508	108.508
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	74.000.000.000	74.000.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú-Land	45.368.000.000	45.368.000.000	-	-
Nhận góp vốn HTKD - Công ty CPĐT BTD	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Nhận góp vốn HTKD - Công ty CPĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	-	-	12.936.000.000	12.936.000.000
Công ty CP Đầu tư BĐS SIC - Dự án Thảo Điền	191.250.000.000	191.250.000.000	-	-
(ii)				
Giá trị bảo trì DA Văn Phú - CT9	791.486.105	791.486.105	37.880.067.413	37.880.067.413
Phải trả khác	15.098.344.562	15.098.344.562	35.998.613.421	35.998.613.421
Cộng	336.569.701.429	336.569.701.429	96.814.789.342	96.814.789.342

(i) Khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa Công ty CP Văn Phú Bắc Á 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 Á 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

(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.

5.13.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH MTV ĐT Văn Phú-Trung Kính	-	-	362.318.636.432	362.318.636.432
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh - Công ty CP Văn Phú-Holdings	-	-	25.600.000.000	25.600.000.000
Nhận góp vốn thực hiện dự án BT Sài Gòn	19.747.290.000	19.747.290.000	-	-
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	19.017.200.000	19.017.200.000	-	-
Vốn huy động thực hiện giải phóng mặt bằng BT	2.670.000.000	2.670.000.000	-	-
Cộng	41.434.490.000	41.434.490.000	387.918.636.432	387.918.636.432

5.13.3 Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	-	-	12.936.000.000	12.936.000.000
Công ty CP Văn Phú-Holdings	-	-	25.600.000.000	25.600.000.000
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	19.017.200.000	19.017.200.000	-	-
Cộng	19.017.200.000	19.017.200.000	38.536.000.000	38.536.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẤN PHÚ - INVEST

Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.14 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	-	9.611.275.750	181.617.776	-	-	9.792.893.526
Thuế thu nhập doanh nghiệp	255.183.305	61.153.688.976	73.295.431.859	104.237.479.551	68.372.284	30.024.830.263
Thuế thu nhập cá nhân	-	6.395.710.775	5.602.305.386	11.981.142.110	16.707.522	33.581.573
Các loại thuế khác	-	-	433.376.262	433.376.262	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	12.431.317.660	11.847.022.733	-	584.294.927
Cộng	255.183.305	77.160.675.501	91.944.048.943	128.499.020.656	85.079.806	40.435.600.289

5.15 Vay và nợ thuế tài chính

5.15.1 Vay ngắn hạn

	31/12/2017		Trong kỳ		01/01/2017	
	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)	250.998.170.592	250.998.170.592	917.603.823.644	992.769.262.256	326.163.609.204	326.163.609.204
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long (ii)	77.926.247.028	77.926.247.028	135.832.108.028	189.699.355.000	131.793.494.000	131.793.494.000
Tổ Như Toàn	-	-	83.000.000.000	83.000.000.000	-	-
Tổ Như Thăng	-	-	24.050.000.000	24.200.000.000	150.000.000	150.000.000
Vay đối tượng khác	5.000.000.000	5.000.000.000	19.057.195.250	103.470.284.271	89.413.089.021	89.413.089.021
Cộng	333.924.417.620	333.924.417.620	1.179.543.126.922	1.393.138.901.527	547.520.192.225	547.520.192.225

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚ - INVEST

Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.15.2 Vay dài hạn

	31/12/2017		Trong kỳ		01/01/2017	
	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 TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (iii)	10.788.243.552	10.788.243.552	10.788.243.552	-	-	-
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (iv)	268.219.845.473	268.219.845.473	268.219.845.473	-	-	-
Tổ Như Toàn	-	-	-	31.923.508.000	31.923.508.000	31.923.508.000
Tổ Như Thắng	-	-	-	27.500.000.000	27.500.000.000	27.500.000.000
Trần Thị Hồng Minh	-	-	32.000.000.000	32.000.000.000	-	-
Cộng	279.008.089.025	279.008.089.025	311.008.089.025	91.423.508.000	59.423.508.000	59.423.508.000

5.15.3 Vay các bên liên quan

	31/12/2017		Trong năm		01/01/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Tổ Như Toàn	-	-	83.000.000.000	114.923.508.000	31.923.508.000	31.923.508.000
Tổ Như Thắng	-	-	24.050.000.000	51.700.000.000	27.650.000.000	27.650.000.000
Cộng	-	-	107.050.000.000	166.623.508.000	59.573.508.000	59.573.508.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

(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.

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 khế 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 tại khu đất ký hiệu TTDV-01, KĐT An Hưng, quận Hà Đông, TP. Hà Nội.
Quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng.

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 tại khu đất ký hiệu TTDV-01, KĐT An Hưng, quận Hà Đông, TP. Hà Nội.
Quyền đòi nợ phát sinh từ việc thực hiện dự án đầu tư.

(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 (Khối 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

- 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.

Biện pháp bảo đảm cho 02 Hợp đồng tín dụng trên:

- Thế chấp bất động sản tại địa chỉ Phường Thảo Điền, quận 2, TP. Hồ Chí Minh. Tài sản này đã giải chấp ngày 08/01/2018.
- Thế chấp tài sản gắn liền với đất đã hình thành là các công trình xây dựng đã hình thành bao gồm: Khu vực dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tầng 5-02, tầng 5-04 (bể bơi), tầng 5-05 tại địa chỉ CT09, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú).

(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 Ái 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẤN PHÚ - INVEST

Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.16 Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	VND	VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư tại 01/01/2016	262.200.000.000	-	-	15.177.859.740	7.613.245.707	33.498.781.359	13.743.464.230	332.233.351.036
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	17.895.888.044	4.055.657.410	21.951.545.454
Tăng khác	-	-	-	1.678	-	-	10.083.026.660	10.083.028.338
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.000.000.000)	-	(5.000.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(3.640.335.135)	(3.792.000.000)	(7.432.335.135)
Số dư tại 31/12/2016	262.200.000.000	-	-	15.177.861.418	7.613.245.707	42.754.334.268	24.090.148.300	351.835.589.693
Số dư tại 01/01/2017	262.200.000.000	1.678	1.678	15.177.859.740	7.613.245.707	42.754.334.268	24.090.148.300	351.835.589.693
Tăng vốn trong kỳ (i)	1.337.800.000.000	-	-	-	-	-	183.007.804.750	1.520.807.804.750
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	421.717.864.462	-	421.717.864.462
Tăng khác (iii)	-	-	-	-	-	1.123.475.842	1.195.546.939	2.319.022.781
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	(10.640.000.000)	(10.640.000.000)
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-	(2.837.319.085)	(2.837.319.085)
Chia cổ tức (ii)	-	-	-	-	-	(244.172.000.000)	(244.172.000.000)	(244.172.000.000)
Giảm khác (iii)	-	(4)	(4)	-	(24.315.838)	(58.408)	(2.202.099.768)	(2.226.474.018)
Số dư tại 31/12/2017	1.600.000.000.000	1.674	1.674	15.177.859.740	7.588.929.869	221.423.616.164	192.614.081.136	2.036.804.488.583

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

(i) Trong năm Công ty có 02 đợt tăng vốn:

- Đợt 1: tăng vốn theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 10/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/04/2017: tăng 362.058.000.000 đồng bằng hình thức phát hành thêm cổ phần và chào bán cho các cổ đông hiện hữu trong công ty theo tỷ lệ phần trăm vốn góp tương ứng.

Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính sau khi nhận chuyển nhượng 2.620 cổ phần từ Ông Tô Như Thắng (tương ứng 262.000.000 đồng), là cổ đông được quyền ưu tiên mua 3.623 cổ phần. Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính nhận chuyển nhượng quyền ưu tiên mua từ các cổ đông khác với tổng số lượng là 3.616.957 cổ phần. Tổng số cổ phần Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính mua của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest từ đợt phát hành thêm là 3.620.580 cổ phần tương ứng số tiền là 362.058.000.000 đồng. Số tiền mua cổ phần này được bù trừ với số tiền Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest phải trả Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 09/01/2015 (Dự án Khu đô thị An Hưng) theo Thỏa thuận bù trừ công nợ số 01/2017/TTBT ngày 28/04/2017.

- Đợt 2: tăng vốn theo Nghị quyết số 2707/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/07/2017: tăng bằng tiền số tiền 975.742.000.000 đồng.

(ii) Trong năm Công ty có 02 đợt chia cổ tức:

- Đợt 1: Công ty thực hiện thanh toán cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm trước và tạm ứng cổ tức đợt 01 năm 2017 theo Nghị quyết số 15/2017/ND-ĐHĐCĐ ngày 04/04/2017 với tổng số tiền 68.172.000.000 VND.
- Đợt 2: Công ty thực hiện chi trả tạm ứng cổ tức đợt 02 năm 2017 theo Nghị quyết số 0412/NQ-HĐQT ngày 04/12/2017 với tỷ lệ chi trả cổ tức 11% tương đương tổng số tiền 176.000.000.000 VND.

(iii) 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, và do thay đổi tỷ lệ sở hữu của cổ đông công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát cuối kỳ so với đầu kỳ.

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2017			01/01/2017		
	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	25,00%	8.652.600	86.526.000.000	33%
Ông Tô Như Thắng	11.300.000	113.000.000.000	7,06%	5.244.000	52.440.000.000	20%
Bà Đào Thị Hồng Hạnh	4.000.000	40.000.000.000	2,50%	11.799.000	117.990.000.000	45%
Ông Vũ Thanh Tuấn	7.750.000	77.500.000.000	4,84%	524.400	5.244.000.000	2%
Công ty CP Đầu tư THG Holdings	37.500.000	375.000.000.000	23,44%			
Vốn góp của cổ đông khác	59.450.000	594.500.000.000	37,16%			
Cộng	160.000.000	1.600.000.000.000	100%	26.220.000	262.200.000.000	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	262.200.000.000	262.200.000.000
Vốn góp tăng trong năm	1.337.800.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.600.000.000.000	262.200.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	244.172.000.000	

Cổ phiếu

	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	160.000.000	26.220.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	160.000.000	26.220.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	26.220.000
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	26.220.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	26.220.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu) (i)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

(i) Ngày 10/07/2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc thay đổi mệnh giá cổ phần từ 100.000 VND/cổ phần thành 10.000 VND/cổ phần theo Nghị quyết số 34/2017/NQ-ĐHĐCĐ.

Số lượng cổ phiếu thực tế tại ngày 01/01/2017 là 2.622.000 cổ phiếu (theo mệnh giá 100.000 VND/cổ phiếu), quy đổi theo mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu là 26.220.000 cổ phiếu cho phù hợp để có thể so sánh các chỉ tiêu liên quan.

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu bán hàng	30.179.697.510	41.671.700.800
Doanh thu hoạt động xây lắp	13.952.983.201	428.279.494.439
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.286.361.399	15.193.414.361
Doanh thu kinh doanh bất động sản	829.030.325.644	288.586.185.780
Cộng	875.449.367.754	773.730.795.380

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

6.1.2 Doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	25.146.927	16.023.674
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	77.417.270	24.301.990
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	-	53.710.682
Công ty CP Thời trang Gina Le	-	409.090.909
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	29.319.713	65.609.155
Cộng	131.883.910	568.736.410

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn bán hàng	30.045.830.061	44.423.232.972
Giá vốn hoạt động xây lắp	14.210.488.309	428.279.494.439
Giá vốn cung cấp dịch vụ	717.986.181	14.231.549.217
Giá vốn kinh doanh bất động sản	373.714.790.538	185.242.146.240
Cộng	418.689.095.089	672.176.422.868

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.950.489.413	30.495.413
Lãi bán các khoản đầu tư	71.679.478.860	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	2.027.600.000
	75.629.968.273	2.058.095.413

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	26.597.116.292	19.261.213.689
Cộng	26.597.116.292	19.261.213.689

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	22.135.764.534	15.364.417.187
Chi phí vật liệu quản lý	-	198.289.712
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.035.724.863	2.884.934.922
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.102.042.813	2.206.532.037
Thuế, phí và lệ phí	-	2.564.232
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.844.690.395	1.630.542.130
Chi phí bằng tiền khác	24.373.784.763	9.610.403.415
Phân bổ lợi thế thương mại	501.542.733	-
Cộng	52.993.550.101	31.897.683.635

6.6 Thu nhập khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	354.892.019
Tiền phạt thu được	205.000.000	391.003.064
Lãi từ giao dịch mua công ty con giá rẻ	1.244.344.773	-
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình CT9	79.170.146.767	-
Các khoản khác	102.661.214	911.532.647
Cộng	80.722.152.754	1.657.427.730

6.7 Chi phí khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	275.936.175	-
Các khoản bị phạt	25.238.660	-
Các khoản phải nộp theo kết quả thanh tra thuế	11.859.933.171	-
Tiền chậm nộp thuế	15.370.030.656	-
Chi phí tài trợ xây dựng đình Phong Mỹ	202.444.000	4.940.840.000
Chi phí hỗ trợ Trường Y tế công cộng	1.000.000.000	-
Các khoản khác	2.378.492.834	428.707.026
Cộng	31.112.075.496	5.369.547.026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

6.8 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Công ty mẹ	103.787.866.514	5.896.916.890
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	556.024.666	1.325.783.763
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	(455.238.760)	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	103.888.652.420	7.222.700.653

6.9 Lãi trên cổ phiếu**6.9.1 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	421.717.864.462	17.895.888.044
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	421.717.864.462	17.895.888.044
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	98.011.375	26.220.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.303	683

6.9.2 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	421.717.864.462	17.895.888.044
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	421.717.864.462	17.895.888.044
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	98.011.375	26.220.000
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.303	683

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty

	Giá trị ghi sổ			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	325.678.832.909	-	106.384.700.676	-
Phải thu khách hàng	801.444.278.978	(252.468.507)	893.307.972.897	(252.468.507)
Phải thu về cho vay	4.000.000.000	-	12.025.000.000	-
Phải thu khác	705.441.271.639	-	173.312.828.659	-
Đầu tư tài chính	526.821.036.187	-	205.612.870.977	-
Cộng	2.363.385.419.713	(252.468.507)	1.390.643.373.209	(252.468.507)

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	612.932.506.645	606.943.700.225
Phải trả người bán	132.271.728.977	232.156.264.381
Chi phí phải trả	491.854.479.085	688.072.340.420
Phải trả khác	378.004.191.429	484.733.425.774
Cộng	1.615.062.906.136	2.011.905.730.800

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và thuyết minh thông tin với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của các chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi lãi suất, giá hàng hóa và giá cổ phiếu.

Rủi ro về lãi suất

Rủi ro về lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo lãi suất của thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa. Rủi ro này sẽ được Công ty quản trị bằng việc thực hiện mua hàng từ một số lượng lớn các nhà cung cấp khác nhau, cũng như linh hoạt trong việc đàm phán.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của các cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác), cụ thể:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tài sản tài chính				
Tại ngày 31/12/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	325.678.832.909	-	-	325.678.832.909
Phải thu khách hàng	801.191.810.471	-	-	801.191.810.471
Phải thu về cho vay	4.000.000.000	-	-	4.000.000.000
Phải thu khác	215.438.332.064	490.002.939.575	-	705.441.271.639
Đầu tư tài chính	22.200.000.000	-	504.621.036.187	526.821.036.187
Cộng	1.368.508.975.444	490.002.939.575	504.621.036.187	2.363.132.951.206
Tại ngày 01/01/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	106.384.700.676	-	-	106.384.700.676
Phải thu khách hàng	893.055.504.390	-	-	893.055.504.390
Phải thu về cho vay	10.200.000.000	1.825.000.000	-	12.025.000.000
Phải thu khác	60.385.806.659	112.927.022.000	-	173.312.828.659
Đầu tư tài chính	-	-	205.612.870.977	205.612.870.977
Cộng	1.070.026.011.725	114.752.022.000	205.612.870.977	1.390.390.904.702

Công ty xây dựng chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Nợ phải trả tài chính				
Tại ngày 31/12/2017				
Vay và nợ	333.924.417.620	279.008.089.025	-	612.932.506.645
Phải trả người bán	132.271.728.977	-	-	132.271.728.977
Chi phí phải trả	491.854.479.085	-	-	491.854.479.085
Phải trả khác	336.569.701.429	41.434.490.000	-	378.004.191.429
Cộng	1.294.620.327.111	320.442.579.025	-	1.615.062.906.136
Tại ngày 01/01/2017				
Vay và nợ	547.520.192.225	59.423.508.000	-	606.943.700.225
Phải trả người bán	232.156.264.381	-	-	232.156.264.381
Chi phí phải trả	688.072.340.420	-	-	688.072.340.420
Phải trả khác	96.814.789.342	387.918.636.432	-	484.733.425.774
Cộng	1.564.563.586.368	447.342.144.432	-	2.011.905.730.800

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

8.1 Các khoản cam kết, bảo lãnh

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

8.2 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.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 Thăng 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 Thăng	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Thanh Tuấn	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Quốc Hà	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đào Thị Hồng Hạnh	vợ Ông Tô Như Toàn

8.2.2 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:

	<u>Năm 2017</u> <u>VND</u>
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	
Góp vốn điều lệ	1.400.000.000
Góp vốn hợp tác kinh doanh	6.000.000.000
Thu phí hoạt động văn phòng	31.834.709
Trả tiền tư vấn xây dựng	203.099.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển thương mại Văn Phú	
Nhận chuyển nhượng cổ phần	278.006.400.000
Thu phí dịch vụ vận hành	1.128.850.289
Công ty CP Đầu tư THG Holdings	
Thu tiền góp vốn điều lệ	374.375.700.000
Thu khác phục vụ HĐSXKD	1.500.000
Công ty CP Văn Phú Holdings	
Trả tiền thi công xây dựng	4.458.000.000
Trả tiền hợp tác đầu tư	25.600.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	
Chuyển nhượng cổ phần	1.600.000.000
Thu phí hoạt động văn phòng	91.764.206
Ứng trước phí tư vấn xây dựng	1.800.000.000
Ông Tô Như Toàn	
Thu tiền thuế TNCN	1.279.711.397
Trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần	278.006.400.000
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	1.600.000.000
Trả lãi vay	2.120.547.946
Thu tiền vay vốn cá nhân	83.000.000.000
Trả gốc vay vốn cá nhân	114.923.508.000
Chi trả cổ tức	64.296.760.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Năm 2017 VND
Ông Tô Như Thắng	
Thu tiền thuế TNCN	850.598.850
Trả lãi vay	215.671.233
Thu tiền vay vốn cá nhân	24.000.000.000
Trả gốc vay vốn cá nhân	51.500.000.000
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	360.000.000
Thu tiền góp vốn	160.131.160.000
Chi trả cổ tức	25.442.900.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	
Thu tiền thuế TNCN	469.921.692
Trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần	42.585.000.000
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	9.285.000.000
Thu tiền góp vốn	295.727.740.000
Chi trả cổ tức	9.462.190.000
Ông Phạm Hồng Châu	
Thu tiền thuế TNCN	8.250.000
Chi trả cổ tức	165.000.000
Ông Đinh Quốc Hà	
Thu tiền thuế TNCN	8.250.000
Chi trả cổ tức	165.000.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	
Thu tiền thuế TNCN	8.250.000
Chi trả cổ tức	165.000.000
Bà Đào Thị Hồng Hạnh	
Thu tiền thuế TNCN	1.936.162.320
Thu tiền góp vốn	145.507.400.000
Chi trả cổ tức	34.857.400.000
Thu nhập của HĐQT và Ban Giám đốc	3.340.000.000

8.2.3 Số dư với các bên liên quan

Số dư với các bên liên quan đã trình bày ở các Thuyết minh trên.

8.3 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.

8.4 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - CN Phía Bắc. Một số chỉ tiêu được trình bày lại theo kết quả thanh tra thuế từ năm 2011 đến năm 2016 (Biên bản thanh tra thuế và Quyết định xử lý vi phạm pháp luật về thuế số 59188/QĐ-CT-TTr ngày 30/08/2017 của Cục trưởng Cục thuế thành phố Hà Nội) như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

TT	Khoản mục	Mã số	Số dư tại 31/12/2016	Số trình bày lại	Chênh lệch
Bảng cân đối kế toán					
1	Hàng tồn kho	141	1.146.252.897.520	1.162.262.242.052	16.009.344.532
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152	63.879.305.617	63.708.574.040	(170.731.577)
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12.927.510.571	40.435.600.289	27.508.089.718
4	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	36.527.922.987	24.858.446.224	(11.669.476.763)

8.5 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.

8.6 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 21 tháng 03 năm 2018

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu

