

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016
Đã được kiểm toán



Hà Nội - Tháng 11 năm 2017

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo Kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 42

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

KHÁI QUÁT CHUNG

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 15 ngày 24/12/2015, 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng quản trị

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 07/03/2008
Ông Tô Như Thắng	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 25/08/2016
Ông Vũ Thanh Tuấn	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 25/08/2016
Ông Tạ Hữu Long	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 25/08/2016
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 25/08/2016
Bà Hoàng Thị Liên	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 25/08/2016

Ban Tổng Giám đốc

Ông Tô Như Toàn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/11/2016
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 04/11/2016
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/11/2015
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18/08/2010
Ông Đinh Quốc Hà	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/12/2016
Ông Tạ Hữu Long	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/09/2016
Bà Hoàng Thị Liên	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/09/2016

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Phía Bắc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

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

- Xây dựng và duy trì 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 riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2017

Số: 093/2017/BCKTTT-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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest được lập ngày 10 tháng 11 năm 2017, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề khác

Báo cáo kiểm toán này được phát hành để thay thế cho báo cáo kiểm toán số 093/2017/BCKT-PB.00048 ngày 28 tháng 03 năm 2017 do điều chỉnh khoản trích kinh phí tài trợ dự án xây dựng đình Phong Mỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sang ghi nhận chi phí khác trong kỳ, đồng thời trình bày bổ sung thông tin, giao dịch và số dư với các bên liên quan.



Ông Thê Đức

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0855-2016-009-1

Thay mặt và đại diện cho

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2017

Lê Viết Cường

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2478-2016-009-1

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND
01/01/2016

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2016	01/01/2016
A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.717.965.932.223	1.361.193.832.366
I/ Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	94.923.320.849	9.465.199.342
1. Tiền	111		26.923.320.849	9.465.199.342
2. Các khoản tương đương tiền	112		68.000.000.000	-
II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	130		445.799.897.590	184.947.163.768
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	346.174.707.918	82.602.989.665
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	36.031.430.189	61.111.024.610
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.04	3.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	60.846.227.990	41.485.618.000
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(252.468.507)	(252.468.507)
IV/ Hàng tồn kho	140	V.06	1.115.879.384.898	1.077.245.605.897
1. Hàng tồn kho	141		1.115.879.384.898	1.077.245.605.897
V/ Tài sản ngắn hạn khác	150		61.363.328.886	89.535.863.359
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		61.363.328.886	88.370.944.740
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.14	-	1.164.918.619
B/ TÀI SẢN DÀI HẠN	200		825.128.510.964	675.962.845.689
I/ Các khoản phải thu dài hạn	210		79.173.000.000	49.173.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.04	1.825.000.000	1.825.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.05	77.348.000.000	47.348.000.000
II/ Tài sản cố định	220		10.555.678.859	4.623.670.665
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	10.555.678.859	4.623.670.665
- Nguyên giá	222		14.737.241.593	10.426.816.253
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.181.562.734)	(5.803.145.588)
III/ Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV/ Tài sản dở dang dài hạn	240		39.576.448.077	39.045.669.459
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.06	39.576.448.077	39.045.669.459
V/ Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.08	694.723.438.175	580.703.606.208
1. Đầu tư vào công ty con	251		481.894.535.000	235.417.900.208
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		208.263.903.175	129.790.706.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.565.000.000	215.495.000.000
VI/ Tài sản dài hạn khác	260		1.099.945.853	2.416.899.357
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09	1.099.945.853	2.416.899.357
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.543.094.443.187	2.037.156.678.055

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND
01/01/2016

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2016	01/01/2016
C/ NỢ PHẢI TRẢ	300		2.188.648.914.414	1.695.208.190.457
I/ Nợ ngắn hạn	310		1.741.306.769.982	1.166.237.908.126
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	101.193.379.042	73.737.182.852
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.965.606.017	2.186.388.042
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	2.542.217.408	-
4. Phải trả người lao động	314		1.278.852.542	1.748.994.315
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	688.072.340.420	763.305.431.712
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.12	301.449.571.462	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	131.622.484.356	121.108.942.391
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	512.957.103.204	203.673.096.493
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		225.215.531	477.872.321
II/ Nợ dài hạn	330		447.342.144.432	528.970.282.331
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	387.918.636.432	357.213.649.331
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	59.423.508.000	171.756.633.000
D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		354.445.528.773	341.948.487.598
I/ Vốn chủ sở hữu	410	V.16	354.445.528.773	341.948.487.598
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		262.200.000.000	262.200.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		262.200.000.000	262.200.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.177.859.740	15.177.859.740
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		7.588.929.869	7.588.929.869
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		69.478.739.164	56.981.697.989
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		51.981.697.989	59.493.261.964
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		17.497.041.175	(2.511.563.975)
II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.543.094.443.187	2.037.156.678.055



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2017

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên
Người lập biểu

Mẫu số B02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2016

Đơn vị tính: VND
Năm 2015

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	268.629.216.390	252.243.719.435
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	V.02	1.626.530.304	23.636.412.003
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		267.002.686.086	228.607.307.432
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	190.890.202.969	208.680.274.387
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		76.112.483.117	19.927.033.045
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	2.054.976.425	2.508.909.566
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	19.261.213.689	9.200.997.086
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		19.261.213.689	9.200.997.086
8. Chi phí bán hàng	25	VI.06	2.281.949.493	2.991.684.863
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.06	29.727.218.999	8.763.427.566
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.897.077.361	1.479.833.096
11. Thu nhập khác	31	VI.07	1.657.427.730	51.306.876
12. Chi phí khác	32	VI.08	5.160.547.026	3.200.110.695
13. Lợi nhuận khác	40		(3.503.119.296)	(3.148.803.819)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		23.393.958.065	(1.668.970.723)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	5.896.916.890	842.593.250
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		17.497.041.175	(2.511.563.973)



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2017

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên
Người lập biểu

Mẫu số B03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2016

Đơn vị tính: VND
Năm 2015

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2016	Năm 2015
I/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	494.309.079.012	194.971.576.077
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá, dịch vụ	02	(404.835.880.885)	(1.001.982.171.154)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(14.248.934.442)	(19.893.888.876)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(31.251.385.785)	(12.665.533.322)
5. Thuế TNDN đã nộp	05	(2.337.000.000)	(6.157.789.552)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	625.403.040.013	808.215.720.027
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(658.997.835.291)	(335.685.601.753)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	8.041.082.622	(373.197.688.553)
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	(7.023.987.284)	(4.388.320.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	630.000.000	530.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.000.000.000)	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(423.527.331.967)	(304.225.788.808)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	311.332.500.000	478.580.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.054.976.425	2.508.909.566
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(119.533.842.826)	173.004.800.758
III/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	971.444.742.579	677.545.996.493
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(774.493.860.868)	(505.997.358.050)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	196.950.881.711	171.548.638.443
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	85.458.121.507	(28.644.249.352)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	9.465.199.342	38.109.448.694
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	94.923.320.849	9.465.199.342



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2017

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Năm 2016****I. THÔNG TIN CHUNG****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 15 ngày 24/12/2015, 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 15 là 262.200.000.000 VND.

Ngành nghề kinh doanh chính

- 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.

Công ty con

- Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ
- Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land
- Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IBS
- Công ty CP Văn Phú Bắc Ái

Công ty liên kết

- Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang
- Công ty CP In và Văn hóa phẩm
- Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh
- Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Thông tin trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm 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).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**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.

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 đã ban hành. Các Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Hình thức kế toán áp dụng

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**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.

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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

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

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

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

Công ty liên doanh

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

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính riêng hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính riêng hợp nhất.

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

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

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

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

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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Phương pháp tính giá hàng tồn kho:

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

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

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

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 năm.

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc thiết bị	05 - 12
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 10

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.

Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa, phục hồi tài sản

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

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.

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm 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.

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.

Thuế thu nhập doanh nghiệp*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính riêng 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm 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 năm tài chính. 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.

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.

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

01. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	8.065.236.118	1.865.222.901
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.858.084.731	7.599.976.441
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long	18.373.468.507	5.962.774.050
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	465.780.190	1.449.063.638
Các Ngân hàng khác	18.836.034	188.138.753
Các khoản tương đương tiền	68.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	68.000.000.000	-
- Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (i)	50.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long (ii)	18.000.000.000	-
Cộng	94.923.320.849	9.465.199.342

(i) Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 4,7%/năm.

(ii) Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 5%/năm.

02. Phải thu khách hàng

a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP KD dịch vụ cao cấp dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Ban Quản lý giao thông 1	12.577.195.000	-	12.577.195.000	-
Hoàng Thị Liên (i)	45.625.000.000	-	-	-
Tạ Hữu Long (ii)	43.800.000.000	-	-	-
Công ty CP TM Đầu tư BĐS An Phát (iii)	66.000.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	168.172.512.918	(252.468.507)	60.025.794.665	(252.468.507)
Cộng	346.174.707.918	(252.468.507)	82.602.989.665	(252.468.507)

(i) Khoản phải thu về giá trị chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 03/HĐCNCP-VPHOUSE ngày 31/12/2016: số lượng cổ phần chuyển nhượng 4.562.500 cổ phần, giá chuyển nhượng 10.000 VND/cổ phần tương ứng với 45.625.000.000 VND.

(ii) Khoản phải thu về giá trị chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/HĐCNCP-VPHOUSE ngày 31/12/2016: số lượng cổ phần chuyển nhượng 4.380.000 cổ phần, giá chuyển nhượng 10.000 VND/cổ phần tương ứng với 43.800.000.000 VND.

(iii) Khoản phải thu về giá trị chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng Nhà đất tại 92 Khuất Duy Tiến theo Hợp đồng chuyển nhượng số 01/HĐCN/VP-AP ngày 26/12/2016, tổng giá trị chuyển nhượng là 66.000.000.000 VND.

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	3.131.946.837	-	4.853.588.000	-
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	4.173.090	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	6.605.212	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	1.191.322.284	-	-	-
Công ty CP ĐT Văn Phú số 1	19.527.354.012	-	-	-
Công ty CP ĐT Văn Phú số 2	25.838.103.315	-	-	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	23.232.574	-	23.242.360	-
Nguyễn Minh Tuấn	1.322.712.000	-	1.322.712.000	-
Hoàng Thị Liên	46.726.820.000	-	1.101.820.000	-
Vũ Thanh Tuấn	9.285.000.000	-	-	-
Tô Như Thắng	360.000.000	-	-	-
Tạ Hữu Long	45.625.000.000	-	-	-
Cộng	153.042.269.324	-	7.301.362.360	-

03. Trả trước cho người bán

a) Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP TM TKKT Cơ và Điện	7.206.985.606	-	7.099.131.016	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	28.824.444.583	-	54.011.893.594	-
Cộng	36.031.430.189	-	61.111.024.610	-

b) Trả trước cho người bán là bên liên quan

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Văn Phú Holdings	1.960.000.000	-	-	-
Cộng	1.960.000.000	-	-	-

04. Phải thu về cho vay

a) Ngắn hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái (i)	3.000.000.000	-	-	-
Cộng	3.000.000.000	-	-	-

(i) Hợp đồng vay vốn số 27/2016/VP-VPBA ngày 27/09/2016: Số tiền cho vay là 10.000.000.000 VND, số tiền thực tế cho vay đến 31/12/2016 là 3.000.000.000 VND; Lãi suất tiền vay: không tính lãi; Mục đích sử dụng tiền vay để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh; thời hạn cho vay là 06 tháng kể từ khi bên vay nhận đủ tiền vay.

b) Dài hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạ Hữu Long	1.825.000.000	-	1.825.000.000	-
Cộng	1.825.000.000	-	1.825.000.000	-

c) Phải thu về cho vay bên liên quan

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	3.000.000.000	-	-	-
Tạ Hữu Long	1.825.000.000	-	1.825.000.000	-
Cộng	4.825.000.000	-	1.825.000.000	-

05. Phải thu khác

a) Ngắn hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	24.505.000.000	-	2.505.000.000	-
Tiền tạm ứng cho CBNV	17.231.776.580	-	5.079.629.700	-
Phải thu về chuyển nhượng vốn đầu tư	-	-	24.780.000.000	-
Phải thu khác	19.109.451.410	-	9.120.988.300	-
Cộng	60.846.227.990	-	41.485.618.000	-

b) Dài hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land (i)	36.562.000.000	-	36.562.000.000	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Bất động sản Song Lộc (ii)	10.786.000.000	-	10.786.000.000	-
Đặt cọc đầu tư xây dựng DA xây dựng lại khu tập thể 3A - Công ty CP Nhật Quân Anh (iii)	30.000.000.000	-	-	-
Cộng	77.348.000.000	-	47.348.000.000	-

(i) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2011/HĐHT về việc góp vốn tham gia hoạt động sản xuất kinh doanh ngày 24/01/2011:

- Tổng số vốn góp là 121.873.000.000 VND: đợt 1 là 36.562.000.000 VND ngay sau ký hợp đồng, đợt tiếp theo là 85.311.000.000 VND khi nhận được yêu cầu của bên nhận góp vốn.
- Phân chia kết quả: Kết quả thực hiện dự án được xác định bằng toàn bộ các khoản thu được từ hoạt động kinh doanh trừ đi các khoản chi phí liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo tỷ lệ vốn kinh doanh hàng năm Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land thực hiện.

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

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

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

c) Phải thu khác của các bên liên quan

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	36.568.000.000	-	36.568.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	7.562.535.911	-	-	-
Công ty CP ĐT Văn Phú - House	2.716.564.564	-	2.713.564.564	-
Công ty CP SX và TM Tây Hà	4.020.607.137	-	3.197.257.153	-
Công ty CP Thời trang Gina Le	3.016.667	-	-	-
Cộng	50.870.724.279	-	42.478.821.717	-

Nợ xấu

	31/12/2016			01/01/2016		
	T/g quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	T/g quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
		VND	VND		VND	VND
Công ty Xây lắp 665 - Bộ Quốc phòng	10 năm	252.468.507	-	9 năm	252.468.507	-
Cộng		252.468.507	-		252.468.507	-

06. Hàng tồn kho

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.113.444.121.557	-	1.031.442.140.241	-
Hàng hoá	2.435.263.341	-	45.803.465.656	-
Cộng	1.115.879.384.898	-	1.077.245.605.897	-

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay ngân hàng tại thời điểm cuối kỳ: 864.319.106.381 đồng.

Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngắn hạn	1.113.444.121.557	1.031.442.140.241
Dự án nhà ở thấp tầng V5+V6 - KĐT Văn Phú (i)	192.766.871.955	9.277.617.319
Dự án KĐT An Hưng (ii)	699.949.203.659	691.108.231.795
Dự án Thảo Điền - TP. HCM (iii)	163.245.944.314	162.739.089.440
Các dự án khác	57.482.101.629	168.317.201.687
Dài hạn	39.576.448.077	39.045.669.459
Dự án Nam Sầm Sơn - Thanh Hoá (iv)	39.576.448.077	39.045.669.459
Cộng	1.153.020.569.634	1.070.487.809.700

(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%.

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

Công ty được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Dự án số CC216528 ngày 14/12/2015, tổng diện tích 35.574 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.

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

Công ty được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Dự án số BA881005 ngày 15/01/2010, tổng diện tích 4.967 m², mục đích sử dụng để xây dựng chung cư.

(iv) 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.

07. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2016	9.673.978.686	752.837.567	10.426.816.253
Mua trong kỳ	5.147.003.636	-	5.147.003.636
Tăng khác	2.778.293.148	-	2.778.293.148
Thanh lý, nhượng bán	(3.614.871.444)	-	(3.614.871.444)
Số dư tại 31/12/2016	13.984.404.026	752.837.567	14.737.241.593
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Số dư tại 01/01/2016	5.050.308.021	752.837.567	5.803.145.588
Khấu hao trong năm	1.775.453.337	-	1.775.453.337
Thanh lý, nhượng bán	(3.397.036.191)	-	(3.397.036.191)
Số dư tại 31/12/2016	3.428.725.167	752.837.567	4.181.562.734
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại 01/01/2016	4.623.670.665	-	4.623.670.665
Số dư tại 31/12/2016	10.555.678.859	-	10.555.678.859

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.423.624.809

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

08. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	DP VND	Giá gốc VND	Giá hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	481.894.535.000	-	235.417.900.208	235.417.900.208
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ (i)	428.000.000.000	-	190.315.365.208	190.315.365.208
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	36.886.535.000	-	36.886.535.000	36.886.535.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IBS	12.008.000.000	-	8.216.000.000	8.216.000.000
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	5.000.000.000	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	208.263.903.175	-	129.790.706.000	129.790.706.000
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	-	129.790.706.000	129.790.706.000
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	-	-	-
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	9.100.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	1.600.000.000	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	4.565.000.000	-	215.495.000.000	215.495.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	4.565.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Mineral	-	-	1.610.000.000	1.610.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House (ii)	-	-	179.675.000.000	179.675.000.000
Công ty CP Sản xuất và Thương mại Tây Hà	-	-	23.700.000.000	23.700.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Phát triển kiến trúc IDEA	-	-	360.000.000	360.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP Thời trang Gina Le	-	-	150.000.000	150.000.000
Cộng	694.723.438.175	-	580.703.606.208	580.703.606.208

(i) Công ty thực hiện góp bổ sung vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ theo Nghị quyết HĐQT số 09/NQ-HĐQT ngày 27/01/2015.

(ii) Công ty thực hiện chuyển nhượng toàn bộ cổ phần đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House theo Nghị quyết HĐQT số 52/NQ-HĐQT ngày 28/12/2016, giá chuyển nhượng 10.000 VND/cổ phần.

Thông tin chi tiết các khoản đầu tư vào công ty con:

	31/12/2016			01/01/2016		
	Số lượng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Số lượng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
	CP	%	%	CP	%	%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ		100%	100%		100%	100%
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	3.688.654	80,04%	80,04%	3.688.654	80,04%	80,04%
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IBS	1.200.800	76,00%	76,00%	821.600	52,00%	52,00%
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái (i)	500.000	33,33%	33,33%			

(i) Công ty CP Văn Phú Bắc Ái thành lập ngày 23/11/2016. Theo cam kết tiến độ góp vốn, tỷ lệ góp vốn của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest trong Công ty CP Văn Phú Bắc Ái là 60%. Đến ngày 24/03/2017, Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest đã góp đủ vốn theo cam kết.

Hoạt động kinh doanh chính của các công ty con:

- Công ty TNHH MTV Văn Phú - Giảng Võ được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106746133 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, với số vốn điều lệ là 428.000.000.000 VND. Trụ sở chính tại số 177 phố Trung Kính, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản.
- Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103015142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, với số vốn điều lệ là 258.000.000.000 VND. Trụ sở chính tại số 24-N7B, Khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản.
- Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IBS được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106226215 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, với số vốn điều lệ là 35.800.000.000 VND. Trụ sở chính tại số 177 phố Trung Kính, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản.
- Công ty CP Văn Phú Bắc Ái được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314126148 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, với số vốn điều lệ là 150.000.000.000 VND. Trụ sở chính tại số 129 Đinh Tiên Hoàng, phường 3, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản.

Thông tin chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:

	31/12/2016			01/01/2016		
	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
	CP	%	%	CP	%	%
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang (i)	16.378.640	33,00%	33,00%	12.979.071	30,69%	30,69%
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	3.377.750	46,89%	46,89%			
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh (ii)	910.000	64,54%	35,00%			
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS (iii)	160.000	44,44%	40,00%			

(i) Khoản vốn góp thành lập Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang để thực hiện Dự án BOT đường cao tốc Hà Nội - Bắc Giang.

(ii) Tại thời điểm 31/12/2016, tỷ lệ vốn thực góp của Công ty CP Đầu tư Văn Phú Invest trong Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh là 64,54%, tuy nhiên tỷ lệ vốn góp theo cam kết là 35% (do các bên đang góp vốn theo tiến độ cam kết).

(iii) Tại thời điểm 31/12/2016, tỷ lệ vốn thực góp của Công ty CP Đầu tư Văn Phú Invest trong Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS là 44,44%, tuy nhiên tỷ lệ vốn góp theo cam kết là 40%.

09. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	80.576.360	30.176.136
Chi phí sửa chữa văn phòng	128.572.157	2.386.723.221
Chi phí sửa chữa xe ô tô	603.380.000	-
Các khoản khác	287.417.336	-
Cộng	<u>1.099.945.853</u>	<u>2.416.899.357</u>

10. Phải trả người bán

a) Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Công ty Galaxy Việt Nam	725.338.062	725.338.062	7.070.338.062	7.070.338.062
Công ty TNHH Bình Yên	12.888.510.919	12.888.510.919	5.693.461.831	5.693.461.831
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	24.462.464.000	24.462.464.000	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	63.117.066.061	63.117.066.061	60.973.382.959	60.973.382.959
Cộng	<u>101.193.379.042</u>	<u>101.193.379.042</u>	<u>73.737.182.852</u>	<u>73.737.182.852</u>

b) Phải trả người bán là bên liên quan

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Công ty CP ĐT và PT Thương mại Văn Phú	194.193.289	194.193.289	-	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Mineral	292.632.000	292.632.000	292.632.000	292.632.000
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	525.508.550	525.508.550	448.550	448.550
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	24.462.464.000	24.462.464.000	-	-
Cộng	<u>25.474.797.839</u>	<u>25.474.797.839</u>	<u>293.080.550</u>	<u>293.080.550</u>

11. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Chi phí trích trước dự án Văn Phú		
<i>Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật</i>	493.259.698.655	538.781.864.836
<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>	191.030.079.113	220.741.004.224
Cộng	<u>688.072.340.420</u>	<u>763.305.431.712</u>

12. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	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	-
Cộng	<u>301.449.571.462</u>	<u>-</u>

13. Phải trả khác

a) Ngắn hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bảo hiểm xã hội	-	-	606.488	606.488
Công ty CP Đầu tư Văn Phú-Land (i)	49.300.000.000	49.300.000.000	49.300.000.000	49.300.000.000
Phải trả khác	82.322.484.356	82.322.484.356	71.808.335.903	71.808.335.903
Cộng	<u>131.622.484.356</u>	<u>131.622.484.356</u>	<u>121.108.942.391</u>	<u>121.108.942.391</u>

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

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

b) Dài hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	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 (ii)	362.318.636.432	362.318.636.432	357.213.649.331	357.213.649.331
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh - Công ty CP Văn Phú-Holdings	25.600.000.000	25.600.000.000	-	-
Cộng	387.918.636.432	387.918.636.432	357.213.649.331	357.213.649.331

(ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 09/01/2015:

- Nội dung: Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest và Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Trung Kính cùng hợp tác đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền phát triển dự án trên đất đối với ô đất quy hoạch ký hiệu TTDV-01 Khu đô thị mới An Hưng, quận Hà Đông, TP. Hà Nội của Công ty CP Đầu tư đô thị An Hưng;
- Vốn góp của các bên: Giá nhận chuyển nhượng dự kiến là 800.000.000.000 VND, giá trị vốn góp mỗi bên là 400.000.000.000 VND, Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Trung Kính có trách nhiệm chuyển tiền góp vốn cho Công ty Văn Phú - Invest;
- Phân chia lợi nhuận: Sau khi Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, các bên sẽ tiến hành thỏa thuận phương thức đầu tư Dự án trên khu đất nhận chuyển nhượng, phương thức phân chia lợi nhuận khi đưa Dự án vào kinh doanh, phù hợp với mục đích hợp tác, phù hợp ngành nghề đăng ký kinh doanh của các bên và theo quy định của pháp luật.

c) Phải trả khác cho các bên liên quan

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú-Land	49.300.000.000	49.300.000.000	49.300.000.000	49.300.000.000
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	-	-
Cộng	87.836.000.000	87.836.000.000	49.300.000.000	49.300.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚ - INVEST

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	766.113.075	766.113.075	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	630.916.650	630.916.650	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.516.740.545	2.337.000.000	5.896.916.890	1.043.176.345	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	25.476.863	296.979.073	367.286.421	44.830.485	-
Các loại thuế khác	-	-	326.551.390	403.463.179	76.911.789	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	968.760.000	968.760.000	-	-
Cộng	-	2.542.217.408	5.326.320.188	9.033.456.215	1.164.918.619	-

15. Vay và nợ thuế tài chính

a) Vay ngắn hạn

	31/12/2016		Trong năm		01/01/2016	
	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)	326.163.609.204	326.163.609.204	595.463.248.579	412.433.735.868	143.134.096.493	143.134.096.493
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long (ii)	131.793.494.000	131.793.494.000	170.981.494.000	49.655.000.000	10.467.000.000	10.467.000.000
Vay của đối tượng khác	55.000.000.000	55.000.000.000	5.000.000.000	72.000.000	50.072.000.000	50.072.000.000
Cộng	512.957.103.204	512.957.103.204	771.444.742.579	462.160.735.868	203.673.096.493	203.673.096.493

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚ - INVEST

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

b) Vay dài hạn

	31/12/2016		Trong năm		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổ Như Toàn (iii)	31.923.508.000	31.923.508.000	160.000.000.000	299.833.125.000	171.756.633.000	171.756.633.000
Tổ Như Thăng (iv)	27.500.000.000	27.500.000.000	40.000.000.000	12.500.000.000	-	-
Cộng	59.423.508.000	59.423.508.000	200.000.000.000	312.333.125.000	171.756.633.000	171.756.633.000

c) Vay các bên liên quan

	31/12/2016		Trong năm		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổ Như Toàn	31.923.508.000	31.923.508.000	160.000.000.000	299.833.125.000	171.756.633.000	171.756.633.000
Tổ Như Thăng	27.500.000.000	27.500.000.000	40.000.000.000	12.500.000.000	-	-
Tạ Hữu Long	-	-	-	72.000.000	72.000.000	72.000.000
Cộng	59.423.508.000	59.423.508.000	200.000.000.000	312.405.125.000	171.828.633.000	171.828.633.000

(i) Hợp đồng hạn mức tín dụng số 40/2016/HĐHM/IVBTL-VPINVEST ngày 25/04/2016:

- Hạn mức khoản vay 600.000.000.000 VND;
- Thời hạn hạn mức 01 năm; Thời hạn các khoản vay thông thường không quá 10 tháng kể từ ngày giải ngân;
- Lãi suất từ 7%-8,25%/năm;
- Biện pháp bảo đảm:
 - Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 92 Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội;
 - Thế chấp quyền sử dụng đất thừa đất số HH1, KĐT M Vạn Phú, quận Hà Đông, TP. Hà Nội;
 - 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.

(ii) Hợp đồng tín dụng số TLG20160695/HĐTD ngày 19/09/2016 và Phụ lục số TL20150622/HĐCTD/PL03 ngày 19/09/2016:

- Hạn mức khoản vay 165.000.000.000 VND;
- Thời hạn sử dụng hạn mức 12 tháng; Thời hạn các khoản vay theo từng khế ước nhận nợ là 06 tháng;
- Lãi suất từ 7%-8%/năm;
- 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: Thế chấp tài sản gắn liền với đất đã hình thành là công trình xây dựng tại CT9, KĐT Văn Phú, quận Hà Đông, TP. Hà Nội.

(iii) Hợp đồng vay vốn số 04/2011-HĐVV ngày 01/11/2011 và Phụ lục hợp đồng số 49-1/PLHĐ ngày 30/05/2013:

- Số tiền vay 250.000.000.000 VND;
- Thời hạn cho vay là 24 tháng kể từ ngày nhận tiền vay;
- Lãi suất là 0%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng;
- Mục đích vay: phục vụ mục đích kinh doanh.

(iv) Hợp đồng vay vốn số 20/2016-HĐVV ngày 27/06/2016 và Phụ lục hợp đồng số 20-1/PLHĐ ngày 30/06/2016:

- Số tiền vay 100.000.000.000 VND;
- Thời hạn cho vay là 24 tháng kể từ ngày nhận tiền vay;
- Lãi suất là 0%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng;
- Mục đích vay: phục vụ mục đích kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

16. Vốn chủ sở hữu**Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		LNST chưa phân phối		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại 01/01/2015	538.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	59.493.261.962	620.260.051.571					
Giảm vốn trong năm trước (i)	(275.800.000.000)	-	-	-	(275.800.000.000)					
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(2.511.563.973)	(2.511.563.973)					
Số dư tại 31/12/2015	262.200.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	56.981.697.989	341.948.487.598					
Số dư tại 01/01/2016	262.200.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	56.981.697.989	341.948.487.598					
Lãi trong năm nay	-	-	-	17.497.041.175	17.497.041.175					
Phân phối lợi nhuận (ii)	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)					
Số dư tại 31/12/2016	262.200.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	69.478.739.164	354.445.528.773					

(i) Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 58/2015/BBH ngày 10/12/2015: Công ty thực hiện tách chuyển một phần cổ phần của các cổ đông cùng với tài sản tương ứng với giá trị cổ phần được tách ra để chuyển sang công ty mới - Công ty CP Đầu tư phát triển Thương mại Văn Phú.

(ii) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2015 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 24/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/11/2016: trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền 5.000.000.000 VND.

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2016			01/01/2016		
	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Ông Tô Như Toàn	865.260	86.526.000.000	33%	1.494.540	149.454.000.000	57%
Ông Tạ Hữu Long	-	-	0%	367.080	36.708.000.000	14%
Ông Nguyễn Minh Tuấn	-	-	0%	393.300	39.330.000.000	15%
Bà Hoàng Thị Liên	-	-	0%	367.080	36.708.000.000	14%
Ông Tô Như Thắng	524.400	52.440.000.000	20%	-	-	0%
Bà Đào Thị Hồng Hạnh	1.179.900	117.990.000.000	45%	-	-	0%
Ông Vũ Thanh Tuấn	52.440	5.244.000.000	2%	-	-	0%
Cộng	2.622.000	262.200.000.000	100%	2.622.000	262.200.000.000	100%

Cổ phiếu

	31/12/2016 Cổ phiếu	01/01/2016 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.622.000	2.622.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.622.000	2.622.000
Cổ phiếu phổ thông	2.622.000	2.622.000
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	2.622.000	2.622.000
Cổ phiếu phổ thông	2.622.000	2.622.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)</i>	<i>100.000</i>	<i>100.000</i>

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

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

a) Doanh thu

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu bán hàng	41.671.700.800	9.957.008.029
Doanh thu kinh doanh bất động sản	211.764.101.229	229.189.583.074
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.193.414.361	13.097.128.332
Cộng	268.629.216.390	252.243.719.435

b) Doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	-	6.544.545.455
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	27.252.092	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	43.180.549	-
Công ty TNHH MTV Văn Phú - Giảng Võ	-	1.163.796.301
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	1.136.730.940	-
Công ty CP Thời trang Gina Le	409.090.909	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	17.773.474.771	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	23.567.950.887	-
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	86.729.677	214.531.912
Cộng	43.044.409.825	7.922.873.668

02. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Hàng bán bị trả lại	1.626.530.304	23.636.412.003
Cộng	1.626.530.304	23.636.412.003

03. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn bán hàng	44.423.232.972	12.928.820.921
Giá vốn kinh doanh bất động sản	132.235.420.780	184.197.745.623
Giá vốn cung cấp dịch vụ	14.231.549.217	11.553.707.843
Cộng	190.890.202.969	208.680.274.387

04. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	27.376.425	2.508.909.566
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.027.600.000	-
Cộng	2.054.976.425	2.508.909.566

05. Chi phí tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền vay	19.261.213.689	9.200.997.086
Cộng	19.261.213.689	9.200.997.086

06. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

a) Chi phí bán hàng

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.281.949.493	2.991.684.863
Cộng	2.281.949.493	2.991.684.863

b) Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	14.249.527.524	3.989.358.546
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.884.934.922	1.137.309.516
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.775.453.337	802.690.863
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.535.283.439	1.082.970.644
Chi phí bằng tiền khác	9.282.019.777	1.751.097.997
Cộng	29.727.218.999	8.763.427.566

07. Thu nhập khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	354.892.019	21.749.528
Tiền phạt thu được	391.003.064	28.080.000
Các khoản khác	911.532.647	1.477.348
Cộng	1.657.427.730	51.306.876

08. Chi phí khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Các khoản bị phạt	80.106.226	566.500.000
Chi phí tài trợ xây dựng đình Phong Mỹ	4.940.840.000	2.608.900.000
Các khoản khác	139.600.800	24.710.695
Cộng	5.160.547.026	3.200.110.695

09. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	23.393.958.065	(1.668.970.723)
Hoạt động kinh doanh bất động sản	26.631.767.964	3.829.969.317
Hoạt động kinh doanh khác	(3.237.809.899)	(5.498.940.040)
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	6.090.626.384	3.200.102.789
Hoạt động kinh doanh bất động sản	1.149.786.384	-
Các khoản điều chỉnh tăng	1.149.786.384	-
Các khoản chi phí không được trừ	1.149.786.384	-
Hoạt động kinh doanh khác	4.940.840.000	3.200.102.789
Các khoản điều chỉnh tăng	4.940.840.000	3.200.102.789
Các khoản chi phí không được trừ	4.940.840.000	3.200.102.789
Thu nhập tính thuế TNDN	29.484.584.449	1.531.132.066
Hoạt động kinh doanh bất động sản	27.781.554.348	3.829.969.317
Hoạt động kinh doanh khác	1.703.030.101	(2.298.837.251)
Thuế suất thuế TNDN		
Hoạt động kinh doanh bất động sản	20%	22%
Hoạt động kinh doanh khác	20%	22%
Thuế TNDN	5.896.916.890	842.593.250
Hoạt động kinh doanh bất động sản	5.556.310.870	842.593.250
Hoạt động kinh doanh khác	340.606.020	-
Chi phí thuế TNDN tính trên TNCT năm hiện hành	5.896.916.890	842.593.250

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**01. Các khoản công nợ tiềm tàng**

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào cần trình bày trên Báo cáo tài chính riêng.

02. 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 riêng này.

03. Công cụ tài chính**Các loại công cụ tài chính của Công ty**

	Giá trị ghi sổ			
	Giá gốc VND	31/12/2016 Dự phòng VND	Giá gốc VND	01/01/2016 Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	94.923.320.849	-	9.465.199.342	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	484.368.935.908	(252.468.507)	171.436.607.665	(252.468.507)
Đầu tư tài chính	694.723.438.175	-	580.703.606.208	-
	1.274.015.694.932	(252.468.507)	761.605.413.215	(252.468.507)

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	572.380.611.204	375.429.729.493
Phải trả người bán và phải trả khác	620.734.499.830	552.059.774.574
Chi phí phải trả	688.072.340.420	763.305.431.712
	1.881.187.451.454	1.690.794.935.779

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 riêng 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.

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 31/12/2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	94.923.320.849	-	-	94.923.320.849
Phải thu khách hàng và phải thu khác	406.768.467.401	77.348.000.000	-	484.116.467.401
Đầu tư tài chính	-	-	694.723.438.175	694.723.438.175
Cộng	501.691.788.250	77.348.000.000	694.723.438.175	1.273.763.226.425
Tại ngày 01/01/2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.465.199.342	-	-	9.465.199.342
Phải thu khách hàng và phải thu khác	123.836.139.158	47.348.000.000	-	171.184.139.158
Đầu tư tài chính	-	-	580.703.606.208	580.703.606.208
Cộng	133.301.338.500	47.348.000.000	580.703.606.208	761.352.944.708

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.

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 31/12/2016				
Vay và nợ	512.957.103.204	59.423.508.000	-	572.380.611.204
Phải trả người bán và phải trả khác	232.815.863.398	387.918.636.432	-	620.734.499.830
Chi phí phải trả	688.072.340.420	-	-	688.072.340.420
Cộng	1.433.845.307.022	447.342.144.432	-	1.881.187.451.454
Tại ngày 01/01/2016				
Vay và nợ	203.673.096.493	171.756.633.000	-	375.429.729.493
Phải trả người bán và phải trả khác	194.846.125.243	357.213.649.331	-	552.059.774.574
Chi phí phải trả	763.305.431.712	-	-	763.305.431.712
Cộng	1.161.824.653.448	528.970.282.331	-	1.690.794.935.779

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.

04. Thông tin về các bên liên quan

Danh sách bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IBS	Công ty con
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	Công ty con
Công ty CP Đầu tư 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 Văn Phú - IPS	Công ty liên kết
Công ty CP Văn Phú Holdings	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT, Ông Tô Như Thắng là Phó Giám đốc
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Ông Tạ Hữu Long là Chủ tịch HĐQT, Ông Tô Như Toàn là thành viên HĐQT
Công ty CP Thời trang Gina Le	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Mineral	Ông Tạ Hữu Long 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 (tên cũ Công ty CP Đầu tư Văn Phú - ITC)	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	Ông Tô Như Thắng là thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	Ông Đình Quốc Hà là thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch 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 Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
Ông Tô Như Thắng	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc
Ông Tạ Hữu Long	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Thị Liên	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Thanh Tuấn	Thành viên HĐQT
Ông Đình Quốc Hà	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đào Thị Hồng Hạnh	vợ Ông Tô Như Toàn

Giao dịch với các bên liên quan trong kỳ

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

	Năm 2016
	VND
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	
Góp vốn điều lệ	237.684.634.792
Ứng vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và thực hiện dự án đầu tư	7.562.535.911
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	
Thu thi công xây dựng	1.721.641.163
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IBS	
Nhận chuyển nhượng cổ phần	3.792.000.000
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	
Chuyển tiền góp vốn	5.000.000.000
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	
Chuyển tiền góp vốn	33.995.694.000
Thu tiền hợp tác đầu tư	12.936.000.000
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	
Nhận chuyển nhượng cổ phần	33.777.503.175
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	
Thu phí hoạt động văn phòng	25.804.212
Giá trị tư vấn xây dựng	59.600.000
Trả tiền tư vấn xây dựng	59.600.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	
Chuyển tiền góp vốn	1.600.000.000
Thu phí hoạt động văn phòng	40.893.392
Công ty CP Văn Phú Holdings	
Ứng trước tiền thi công xây dựng	1.960.000.000
Thu tiền hợp tác đầu tư	32.000.000.000
Trả tiền hợp tác đầu tư	6.400.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	
Giá trị dịch vụ quản lý vận hành	4.820.485.231
Trả phí dịch vụ quản lý vận hành	4.626.291.942
Công ty CP Thời trang Gina Le	
Chuyển tiền góp vốn	900.000.000
Chuyển nhượng phần vốn góp	1.050.000.000
Thu tiền cho thuê mặt bằng	450.000.000
Chuyển tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	3.016.667
Công ty CP đầu tư Văn Phú - Mineral	
Chuyển nhượng phần vốn góp	1.610.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House	
Chuyển nhượng phần vốn góp	179.675.000.000
Chuyển tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	3.000.000
Công ty CP SX và TM Tây Hà	
Chuyển nhượng phần vốn góp	23.700.000.000
Chuyển tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	823.349.984

	Năm 2016
	VND
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	
Chuyển nhượng phần vốn góp	360.000.000
Thu phí hoạt động văn phòng	95.412.431
Trả tiền tư vấn thiết kế	2.626.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	
Nhận chuyển nhượng vốn góp	49.285.000.000
Chuyển nhượng phần vốn góp	59.285.000.000
Giá trị thi công xây dựng	153.426.464.000
Trả tiền thi công xây dựng	128.964.000.000
Thu phí hoạt động văn phòng	23.468.236
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	
Chuyển tiền góp vốn	43.827.500.000
Chuyển nhượng phần vốn góp	43.827.500.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	
Chuyển tiền góp vốn	4.565.000.000
Chuyển tiền cho vay	3.000.000.000
Ông Tô Như Toàn	
Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - House	89.425.000.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Gina Le	1.050.000.000
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - House	89.425.000.000
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty Gina Le	1.050.000.000
Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - Invest	62.928.000.000
Thu tiền thuế TNCN chuyển nhượng vốn	62.928.000
Thu tiền vay vốn cá nhân	160.000.000.000
Trả gốc vay vốn cá nhân	299.833.125.000
Ông Tô Như Thắng	
Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - Invest	52.440.000.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty I.D.E.A	360.000.000
Thu tiền vay vốn cá nhân	40.000.000.000
Trả gốc vay vốn cá nhân	12.500.000.000
Bà Đào Thị Hồng Hạnh	
Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - Invest	117.990.000.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	
Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - Invest	5.244.000.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú số 1	59.285.000.000
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú số 1	50.000.000.000
Ông Tạ Hữu Long	
Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - Invest	36.708.000.000
Thu tiền thuế TNCN chuyển nhượng vốn	36.708.000
Trả gốc vay vốn cá nhân	72.000.000
Ông Nguyễn Minh Tuấn	
Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - Invest	39.330.000.000
Thu tiền thuế TNCN chuyển nhượng vốn	39.330.000
Bà Hoàng Thị Liên	
Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - Invest	36.708.000.000
Thu tiền thuế TNCN chuyển nhượng vốn	36.708.000
Thu nhập của HĐQT và Ban Giám đốc	1.998.219.333

Số dư với các bên liên quan

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

05. 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.

06. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2017

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên
Người lập biểu

