

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

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

## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	2 - 3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	4 - 5
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG</b>	
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 44

## **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 31/12/2017.

### **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	



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**

### **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 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 riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, 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 riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

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 riêng.

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

### **Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. 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 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ 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 qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Tô Như Toàn**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2018



## 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 21 tháng 03 năm 2018, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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 31/12/2017, 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.



**Ông 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 RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

				Đơn vị tính: VND	
TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2017	01/01/2017	
<b>A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.765.943.996.905</b>	<b>1.733.804.545.178</b>	
<b>I/ Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>195.089.629.972</b>	<b>94.923.320.849</b>	
1. Tiền	111		125.089.629.972	26.923.320.849	
2. Các khoản tương đương tiền	112		70.000.000.000	68.000.000.000	
<b>II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-	
<b>III/ Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>614.462.515.342</b>	<b>445.799.897.590</b>	
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	240.642.055.914	346.174.707.918	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	20.744.335.782	36.031.430.189	
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		4.000.000.000	3.000.000.000	
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	349.328.592.153	60.846.227.990	
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(252.468.507)	(252.468.507)	
<b>IV/ Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.6</b>	<b>915.509.694.066</b>	<b>1.131.888.729.430</b>	
1. Hàng tồn kho	141		915.509.694.066	1.131.888.729.430	
<b>V/ Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>40.882.157.525</b>	<b>61.192.597.309</b>	
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		40.882.157.525	61.192.597.309	
<b>B/ TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.314.914.981.048</b>	<b>825.128.510.964</b>	
<b>I/ Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>103.366.385.000</b>	<b>79.173.000.000</b>	
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	1.825.000.000	
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	103.366.385.000	77.348.000.000	
<b>II/ Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.949.539.591</b>	<b>10.555.678.859</b>	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	6.949.539.591	10.555.678.859	
- Nguyên giá	222		11.220.180.411	14.737.241.593	
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.270.640.820)	(4.181.562.734)	
<b>III/ Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-	
<b>IV/ Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>45.302.288.093</b>	<b>39.576.448.077</b>	
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.7	45.302.288.093	39.576.448.077	
<b>V/ Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.10</b>	<b>1.157.578.303.175</b>	<b>694.723.438.175</b>	
1. Đầu tư vào công ty con	251		666.943.000.000	481.894.535.000	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		486.070.303.175	208.263.903.175	
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.565.000.000	4.565.000.000	
<b>VI/ Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.718.465.189</b>	<b>1.099.945.853</b>	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	1.718.465.189	1.099.945.853	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.080.858.977.953</b>	<b>2.558.933.056.142</b>	



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2017	01/01/2017
<b>C/ NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.231.602.994.493</b>	<b>2.216.157.004.132</b>
<b>I/ Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.211.855.704.493</b>	<b>1.768.814.859.700</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	84.396.269.738	101.193.379.042
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.455.011.267	1.965.606.017
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	67.391.864.138	30.050.307.126
4. Phải trả người lao động	314		3.929.590.657	1.278.852.542
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	491.854.479.085	688.072.340.420
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.13	-	301.449.571.462
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	262.505.488.167	131.622.484.356
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	300.526.593.110	512.957.103.204
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(203.591.669)	225.215.531
<b>II/ Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>19.747.290.000</b>	<b>447.342.144.432</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		19.747.290.000	387.918.636.432
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	59.423.508.000
<b>D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.849.255.983.460</b>	<b>342.776.052.010</b>
<b>I/ Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.17</b>	<b>1.849.255.983.460</b>	<b>342.776.052.010</b>
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. 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		226.489.193.851	57.809.262.401
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	40.312.221.226
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		226.489.193.851	17.497.041.175
<b>II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.080.858.977.953</b>	<b>2.558.933.056.142</b>



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

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 RIÊNG

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

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	840.497.100.567	268.629.216.390
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		840.497.100.567	267.002.686.086
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	386.900.848.485	190.890.202.969
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		453.596.252.082	76.112.483.117
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	81.043.394.835	2.054.976.425
7. Chi phí tài chính	22	6.4	25.061.215.038	19.261.213.689
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		25.061.215.038	19.261.213.689
8. Chi phí bán hàng	25		-	2.281.949.493
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	42.753.800.206	29.727.218.999
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		466.824.631.673	26.897.077.361
11. Thu nhập khác	31	6.6	79.477.807.431	1.657.427.730
12. Chi phí khác	32	6.7	29.662.641.140	5.160.547.026
13. Lợi nhuận khác	40		49.815.166.291	(3.503.119.296)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		516.639.797.964	23.393.958.065
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	103.787.866.514	5.896.916.890
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		412.851.931.450	17.497.041.175



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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2017	Đơn vị tính: VND Năm 2016
<b>I/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	655.868.519.378	494.309.079.012
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá, dịch vụ	02	(307.583.633.018)	(404.835.880.885)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(20.416.705.357)	(14.248.934.442)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(25.061.215.038)	(31.251.385.785)
5. Thuế TNDN đã nộp	05	(72.659.007.801)	(2.337.000.000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	346.374.525.486	625.403.040.013
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(591.220.401.768)	(658.997.835.291)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(14.697.918.118)</b>	<b>8.041.082.622</b>
<b>II/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.587.760.000)	(7.023.987.284)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	90.000.000	630.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.000.000.000)	(3.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của các đơn vị khác	24	1.825.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(510.691.100.000)	(423.527.331.967)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	164.070.820.000	311.332.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.441.285.335	2.054.976.425
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(344.851.754.665)</b>	<b>(119.533.842.826)</b>
<b>III/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	975.742.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	929.756.016.357	971.444.742.579
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.201.610.034.451)	(774.493.860.868)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(244.172.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>459.715.981.906</b>	<b>196.950.881.711</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>100.166.309.123</b>	<b>85.458.121.507</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>94.923.320.849</b>	<b>9.465.199.342</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>195.089.629.972</b>	<b>94.923.320.849</b>



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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 riêng

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 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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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 RIÊNG

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

### 3.3 Hình thức kế toán áp dụng

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

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

### 4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 4.3 Các khoản đầu tư tài chính

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

#### *Các khoản cho vay*

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

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

##### *Công ty con*

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### *Công ty liên doanh*

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

### *Công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

### 4.5 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Phương pháp tính giá hàng tồn kho:

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### 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.

#### *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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

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

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

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

### 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.

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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

### 4.13 Doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu bán hàng*

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

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### 4.14 Thuế thu nhập doanh nghiệp

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

### 4.15 Báo cáo bộ phận

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

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

### 4.16 Công cụ tài chính

#### *Tài sản tài chính*

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

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

#### *Nợ phải trả tài chính*

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

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.

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

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

**4.18 Điều chỉnh hồi tố**

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

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

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tiền mặt	21.471.174.287	8.065.236.118
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	103.618.455.685	18.858.084.731
<i>Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long</i>	48.920.703.959	18.373.468.507
<i>Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long</i>	53.366.017.123	465.780.190
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Tây</i>	1.331.734.603	8.011.928
<i>Các Ngân hàng khác</i>	-	10.824.106
Các khoản tương đương tiền	70.000.000.000	68.000.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn (i)</i>	<i>70.000.000.000</i>	<i>68.000.000.000</i>
- <i>Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long</i>	<i>50.000.000.000</i>	<i>50.000.000.000</i>
- <i>Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long</i>	-	18.000.000.000
- <i>Ngân hàng TMCP ĐT&amp;PT Việt Nam - CN Hai Bà Trưng</i>	<i>20.000.000.000</i>	-
<b>Cộng</b>	<b><u>195.089.629.972</u></b>	<b><u>94.923.320.849</u></b>

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**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
Hoàng Thị Liên	-	-	45.625.000.000	-
Tạ Hữu Long	-	-	43.800.000.000	-
Nguyễn Thị Kim Oanh	-	-	23.700.000.000	-
Nguyễn Trung Thành (i)	104.474.644.500	-	-	-
Công ty CP TM Đầu tư BĐS An Phát	-	-	66.000.000.000	-
Công ty CPĐT Văn Phú số 1	-	-	19.524.505.880	-
Công ty CPĐT Văn Phú số 2	-	-	25.826.966.550	-
Phải thu các khách hàng mua nhà thấp tầng V5+V6 - Dự án Văn Phú	73.693.730.000	-	46.779.026.402	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	62.473.681.414	(252.468.507)	74.919.209.086	(252.468.507)
<b>Cộng</b>	<b>240.642.055.914</b>	<b>(252.468.507)</b>	<b>346.174.707.918</b>	<b>(252.468.507)</b>

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

**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 CPĐT Văn Phú - Land	3.131.946.837	-	3.131.946.837	-
Công ty CPĐT Văn Phú số 1	-	-	19.527.354.012	-
Công ty CPĐT Văn Phú số 2	-	-	25.838.103.315	-
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	-	-	4.173.090	-
Công ty CPĐT 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 vấnĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	-	-	23.232.574	-
Tô Như Thắng	-	-	360.000.000	-
Vũ Thanh Tuấn	-	-	9.285.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.194.418.832</b>	<b>-</b>	<b>59.367.737.324</b>	<b>-</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### 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	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	20.744.335.782	-	28.824.444.583	-
<b>Cộng</b>	<b>20.744.335.782</b>	<b>-</b>	<b>36.031.430.189</b>	<b>-</b>

#### 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	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.884.186.000</b>	<b>-</b>	<b>1.960.000.000</b>	<b>-</b>

### 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	32.516.260.667	-	17.231.776.580	-
Phải thu Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ (i)	284.592.697.812	-	7.562.535.911	-
Phải thu khác	7.714.633.674	-	11.546.915.499	-
<b>Cộng</b>	<b>349.328.592.153</b>	<b>-</b>	<b>60.846.227.990</b>	<b>-</b>

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**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
Góp vốn hợp tác kinh doanh - Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	-	-	36.562.000.000	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh - Công ty CP Bất động sản Song Lộc (i)	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 (ii)	32.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 (iii)	35.580.385.000	-	-	-
Phải thu Công ty CP Văn Phú Bắc Ái (iv)	24.000.000.000	-	-	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh (v)	6.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>103.366.385.000</b>	<b>-</b>	<b>77.348.000.000</b>	<b>-</b>

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

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

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

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

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

(iv) Khoản chuyển tiền cho Công ty CP Văn Phú Bắc Ái theo thỏa thuận để mở tài khoản chuyên thu thanh toán chi phí đền bù giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (Quốc lộ 1) theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (Thỏa thuận liên danh số 02/2015/LD ngày 09/02/2015 giữa Công ty CP Đầu tư Văn Phú Invest, Công ty CP Văn Phú Bắc Ái và Công ty CP Đầu tư HNS Việt Nam).

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

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

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	6.000.000	-	36.568.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	284.592.697.812	-	7.562.535.911	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	35.580.385.000	-	-	-
Phải thu Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	24.000.000.000	-	-	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - 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	-
<b>Cộng</b>	<b>356.923.254.513</b>	<b>-</b>	<b>50.870.724.279</b>	<b>-</b>

### 5.5 Nợ xấu

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty Xây lắp 665 - Bộ Quốc phòng	252.468.507	-	252.468.507	-
<b>Cộng</b>	<b>252.468.507</b>	<b>-</b>	<b>252.468.507</b>	<b>-</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### 5.6 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	538.342.500	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	914.882.040.350	-	1.129.453.466.089	-
Hàng hoá	89.311.216	-	2.435.263.341	-
<b>Cộng</b>	<b>915.509.694.066</b>	<b>-</b>	<b>1.131.888.729.430</b>	<b>-</b>

- 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
Các dự án khác	47.307.052.053	65.259.957.143
<b>Cộng</b>	<b>914.882.040.350</b>	<b>1.129.453.466.089</b>

(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 m<sup>2</sup>. Dự án bao gồm 148 ô liền kề có diện tích 73 - 215 m<sup>2</sup> 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.

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

(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 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng để thực hiện Dự án xây dựng công trình tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

(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.

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

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2017	13.984.404.026	752.837.567	14.737.241.593
Mua trong kỳ	1.366.741.818	92.000.000	1.458.741.818
Thanh lý, nhượng bán	(4.975.803.000)	-	(4.975.803.000)
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>10.375.342.844</b>	<b>844.837.567</b>	<b>11.220.180.411</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>			
Số dư tại 01/01/2017	3.428.725.167	752.837.567	4.181.562.734
Khấu hao trong năm	1.979.316.641	5.111.112	1.984.427.753
Thanh lý, nhượng bán	(1.895.349.667)	-	(1.895.349.667)
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>3.512.692.141</b>	<b>757.948.679</b>	<b>4.270.640.820</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số dư tại 01/01/2017	10.555.678.859	-	10.555.678.859
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>6.862.650.703</b>	<b>86.888.888</b>	<b>6.949.539.591</b>

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

**5.9 Chi phí trả trước****5.9.1 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	768.657.936	80.576.360
Chi phí sửa chữa văn phòng	222.812.739	128.572.157
Chi phí sửa chữa xe ô tô	-	603.380.000
Các khoản khác	726.994.514	287.417.336
<b>Cộng</b>	<b>1.718.465.189</b>	<b>1.099.945.853</b>



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 RIÊNG

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

### 5.10 Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	DP VND	Giá hợp lý VND	Giá hợp lý VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>666.943.000.000</b>	-	<b>666.943.000.000</b>	<b>481.894.535.000</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	428.000.000.000	-	428.000.000.000	428.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land (i)	-	-	-	36.886.535.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1 (ii)	42.585.000.000	-	42.585.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 (iii)	94.350.000.000	-	94.350.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 3 (iv)	12.008.000.000	-	12.008.000.000	12.008.000.000
Công ty CP Văn Phú Bắc Á (v)	90.000.000.000	-	90.000.000.000	5.000.000.000
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>486.070.303.175</b>	-	<b>486.070.303.175</b>	<b>208.263.903.175</b>
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	-	163.786.400.000	163.786.400.000
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	-	33.777.503.175	33.777.503.175
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	10.500.000.000	-	10.500.000.000	9.100.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	-	-	-	1.600.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú (vi)	278.006.400.000	-	278.006.400.000	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>4.565.000.000</b>	-	<b>4.565.000.000</b>	<b>4.565.000.000</b>
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	4.565.000.000	-	4.565.000.000	4.565.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.157.578.303.175</b>	-	<b>1.157.578.303.175</b>	<b>694.723.438.175</b>

(ii) Ngày 22/05/2017, Công ty nhận chuyển nhượng 935.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 VND/cổ phần) của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land từ bà Lê Thị Hồng Vân theo Hợp đồng chuyển nhượng số 01/2017/HĐCN với giá chuyển nhượng 9.350.000.000 đồng. Tổng số lượng cổ phần Công ty nắm giữ sau khi nhận chuyển nhượng là 4.623.653 cổ phần tương ứng 46.236.535.000 VND. Ngày 28/12/2017, Hội đồng quản trị đã thông qua phương án chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land theo Nghị quyết số 2812/NQ-HĐQT. Theo đó, Công ty chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần nắm giữ của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land là 4.623.653 cổ phần cho ông Nguyễn Trung Thành với giá chuyển nhượng là 124.838.644.500 VND (tương ứng 27.000 VND/cổ phần).

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2507/NQ-HĐQT ngày 25/07/2017, Công ty nhận chuyển nhượng 4.258.500 cổ phần (mệnh giá 10.000 VND/cổ phần) của Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1 từ ông Vũ Thanh Tuấn với giá chuyển nhượng 42.585.000.000 đồng.

(iv) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 0308/NQ-HĐQT ngày 03/08/2017, Công ty nhận chuyển nhượng 9.435.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 VND/cổ phần) của Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 từ bà Nguyễn Đắc Diệu Hương với giá chuyển nhượng 94.350.500.000 đồng.

(v) Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 3, tên cũ là Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IBS.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

(v) Trong năm, Công ty thực hiện góp đủ vốn theo số vốn cam kết góp vào Công ty CP Văn Phú Bắc Ái.

(vi) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1707/NQ-HĐQT ngày 17/07/2017, Công ty nhận chuyển nhượng 965.300 cổ phần (mệnh giá 100.000 VND/cổ phần) của Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú từ ông Tô Như Toàn với giá chuyển nhượng 278.006.400.000 đồng.

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

	31/12/2017			01/01/2017		
	Số lượng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Số lượng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
	CP	%	%	CP	%	%
<b>Đầu tư vào công ty con</b>						
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ		100%	100%		100%	100%
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	-	0%	0%	3.688.653	80,04%	80,04%
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	4.258.500	51%	51%	-	0%	0%
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	9.435.000	51%	51%	-	0%	0%
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 3	1.200.800	76%	76%	1.200.800	76%	76%
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	9.000.000	60%	60%	500.000	33,33%	33,33%
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>						
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	16.378.640	33%	33%	16.378.640	33%	33%
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	3.369.327	46,77%	46,77%	3.369.327	46,77%	46,77%
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh (i)	1.050.000	67,74%	35%	910.000	64,54%	35%
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	-	0%	0%	160.000	44,44%	40%
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).

**5.11 Phải trả người bán****5.11.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	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
Công ty TNHH Bình Yên	1.588.510.919	1.588.510.919	12.888.510.919	12.888.510.919
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	24.726.859.000	24.726.859.000	24.462.464.000	24.462.464.000
Phải trả cho các đối tượng khác	58.080.899.819	58.080.899.819	63.842.404.123	63.842.404.123
<b>Cộng</b>	<b>84.396.269.738</b>	<b>84.396.269.738</b>	<b>101.193.379.042</b>	<b>101.193.379.042</b>



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 RIÊNG

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

### 5.11.2 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 Văn Phú số 1	24.726.859.000	24.726.859.000	24.462.464.000	24.462.464.000
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	-	-
<b>Cộng</b>	<b>25.356.194.000</b>	<b>25.356.194.000</b>	<b>25.182.165.839</b>	<b>25.182.165.839</b>

### 5.12 Chi phí phải trả

#### 5.12.1 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	-
<b>Cộng</b>	<b>491.854.479.085</b>	<b>688.072.340.420</b>

### 5.13 Doanh thu chưa thực hiện

#### 5.13.1 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 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
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>301.449.571.462</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### 5.14 Phải trả khác

#### 5.14.1 Phải trả ngắn 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
Kinh phí công đoàn	37.479.149	37.479.149	-	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú-Land (i)	45.368.000.000	45.368.000.000	49.300.000.000	49.300.000.000
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 CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	-	-	12.936.000.000	12.936.000.000
Công ty CP Đầu tư BĐS SIC - Dự án Thảo Điền (ii)	191.250.000.000	191.250.000.000	-	-
Giá trị bảo trì DA Văn Phú - CT9	791.486.105	791.486.105	37.880.067.413	37.880.067.413
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà DA Văn Phú	7.250.000.000	7.250.000.000	7.125.000.000	7.125.000.000
Phải trả khác	7.808.522.913	7.808.522.913	14.381.416.943	14.381.416.943
<b>Cộng</b>	<b>262.505.488.167</b>	<b>262.505.488.167</b>	<b>131.622.484.356</b>	<b>131.622.484.356</b>

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

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### 5.14.2 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 (i)	-	-	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	-	-
<b>Cộng</b>	<b>19.747.290.000</b>	<b>19.747.290.000</b>	<b>387.918.636.432</b>	<b>387.918.636.432</b>

(i) 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 CP Đầu tư 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.

Ngày 11/04/2017, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng trên. 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 trên được bù trừ với số tiền Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Trung Kính phải trả Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest về tiền mua cổ phần: 362.058.000.000 đồng theo Thỏa thuận bù trừ công nợ số 01/2017/TTBT ngày 28/04/2017, số còn lại được thanh toán bằng tiền.

### 5.14.3 Phải trả 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 Đầu tư Văn Phú-Land	45.368.000.000	45.368.000.000	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
<b>Cộng</b>	<b>45.368.000.000</b>	<b>45.368.000.000</b>	<b>87.836.000.000</b>	<b>87.836.000.000</b>

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 RIÊNG

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

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

	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	61.153.688.976	72.659.007.801	103.787.866.514	-	30.024.830.263
Thuế thu nhập cá nhân	-	6.238.175.162	4.846.299.876	11.058.998.175	-	25.476.863
Các loại thuế khác	-	-	419.876.262	419.876.262	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	11.847.022.733	11.847.022.733	-	-
<b>Cộng</b>	-	<b>67.391.864.138</b>	<b>89.772.206.672</b>	<b>127.113.763.684</b>	-	<b>30.050.307.126</b>

### 5.16 Vay và nợ thuế tài chính

#### 5.16.1 Vay ngắn hạn

	31/12/2017		01/01/2017						
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND					
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	217.600.346.082	217.600.346.082	686.923.908.329	795.487.171.451					
(i) 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					
Tổ Như Toàn (iii)	-	-	83.000.000.000	83.000.000.000					
Tổ Như Thăng (iv)	-	-	24.000.000.000	24.000.000.000					
Vay của đối tượng khác	5.000.000.000	5.000.000.000	-	50.000.000.000					
<b>Cộng</b>	<b>300.526.593.110</b>	<b>300.526.593.110</b>	<b>929.756.016.357</b>	<b>1.142.186.526.451</b>					
					<b>326.163.609.204</b>	<b>131.793.494.000</b>	<b>326.163.609.204</b>	<b>131.793.494.000</b>	
								<b>55.000.000.000</b>	<b>55.000.000.000</b>
								<b>512.957.103.204</b>	<b>512.957.103.204</b>



**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 RIÊNG**

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

**5.16.2 Vay dài hạn**

	31/12/2017		Trong năm		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
Tổ Như Toàn (iii)	-	-	-	31.923.508.000	31.923.508.000	31.923.508.000
Tổ Như Thăng (iv)	-	-	-	27.500.000.000	27.500.000.000	27.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>59.423.508.000</b>	<b>59.423.508.000</b>	<b>59.423.508.000</b>

**5.16.3 Vay các bên liên quan**

	31/12/2017		Trong năm		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng	Giảm	Giá trị	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 Thăng	-	-	24.000.000.000	51.500.000.000	27.500.000.000	27.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>107.000.000.000</b>	<b>166.423.508.000</b>	<b>59.423.508.000</b>	<b>59.423.508.000</b>

(i) 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.

(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:

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 RIÊNG

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

- 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;
- 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) Các khoản vay ông Tô Như Toàn:

Hợp đồng vay vốn số 01/2017/HĐVV ngày 01/03/2017:

- Số tiền vay 83.000.000.000 VND;
- Thời hạn cho vay là 6 tháng kể từ ngày nhận được món vay đầu tiên;
- Lãi suất là 8%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng;
- Mục đích vay: phục vụ mục đích kinh doanh.

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) Các khoản vay ông Tô Như Thăng:

Hợp đồng vay vốn số 02/2017/HĐVV ngày 01/06/2017:

- Số tiền vay 24.000.000.000 VND;
- Thời hạn cho vay là 6 tháng kể từ ngày nhận được món vay đầu tiên
- Lãi suất là 8%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng;
- Mục đích vay: phục vụ mục đích kinh doanh.

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 VẤN PHÚ - INVEST  
Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.17 **Vốn chủ sở hữu**

**Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư tại 01/01/2016</b>	<b>262.200.000.000</b>	<b>15.177.859.740</b>	<b>7.588.929.869</b>	<b>45.312.221.226</b>	<b>330.279.010.835</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	17.497.041.175	17.497.041.175
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>262.200.000.000</b>	<b>15.177.859.740</b>	<b>7.588.929.869</b>	<b>57.809.262.401</b>	<b>342.776.052.010</b>
<b>Số dư tại 01/01/2017</b>	<b>262.200.000.000</b>	<b>15.177.859.740</b>	<b>7.588.929.869</b>	<b>57.809.262.401</b>	<b>342.776.052.010</b>
Tăng vốn trong năm nay (i)	1.337.800.000.000	-	-	-	1.337.800.000.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	412.851.931.450	412.851.931.450
Chia cổ tức (ii)	-	-	-	(244.172.000.000)	(244.172.000.000)
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>15.177.859.740</b>	<b>7.588.929.869</b>	<b>226.489.193.851</b>	<b>1.849.255.983.460</b>

(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 27/07/2017/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.

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 RIÊNG**

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

**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%			
<b>Cộng</b>	<b>160.000.000</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>26.220.000</b>	<b>262.200.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
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
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>244.172.000.000</b>	-

**Cổ phiếu**

	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>160.000.000</b>	<b>26.220.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>160.000.000</b>	<b>26.220.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	26.220.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>160.000.000</b>	<b>26.220.000</b>
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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**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 hoá	2.345.949.020	41.671.700.800
Doanh thu kinh doanh bất động sản	825.262.902.888	211.764.101.229
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.368.155.077	15.193.414.361
Doanh thu hoạt động xây lắp	10.520.093.582	-
<b>Cộng</b>	<b>840.497.100.567</b>	<b>268.629.216.390</b>

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	35.734.888	16.314.724
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	125.301.485	59.497.255
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
<b>Cộng</b>	<b>292.920.283</b>	<b>644.548.389</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	2.345.952.125	44.423.232.972
Giá vốn kinh doanh bất động sản	372.977.517.811	132.235.420.780
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	799.779.859	14.231.549.217
Giá vốn hoạt động xây lắp	10.777.598.690	-
<b>Cộng</b>	<b>386.900.848.485</b>	<b>190.890.202.969</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.441.285.335	27.376.425
Lãi bán các khoản đầu tư	78.602.109.500	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	2.027.600.000
<b>Cộng</b>	<b>81.043.394.835</b>	<b>2.054.976.425</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### 6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	25.061.215.038	19.261.213.689
<b>Cộng</b>	<b>25.061.215.038</b>	<b>19.261.213.689</b>

### 6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	20.434.196.677	14.249.527.524
Chi phí đồ dùng văn phòng	927.667.797	2.884.934.922
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.984.427.753	1.775.453.337
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.844.690.395	1.535.283.439
Chi phí bằng tiền khác	16.562.817.584	9.282.019.777
<b>Cộng</b>	<b>42.753.800.206</b>	<b>29.727.218.999</b>

### 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
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình CT9	79.170.146.767	-
Các khoản khác	102.660.664	911.532.647
<b>Cộng</b>	<b>79.477.807.431</b>	<b>1.657.427.730</b>

### 6.7 Chi phí khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	274.998.787	-
Các khoản phải nộp theo kết quả thanh tra thuế	11.689.201.594	-
Tiền chậm nộp thuế	15.370.030.656	-
Chi phí tài trợ xây dựng đình Phong Mỹ	202.444.000	4.940.840.000
Các khoản khác	2.125.966.103	219.707.026
<b>Cộng</b>	<b>29.662.641.140</b>	<b>5.160.547.026</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>516.639.797.964</b>	<b>23.393.958.065</b>
Hoạt động kinh doanh bất động sản	470.397.829.009	26.631.767.964
Hoạt động kinh doanh khác	46.241.968.955	(3.237.809.899)
<b>Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN</b>	<b>41.095.408.947</b>	<b>6.090.626.384</b>
<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>11.707.766.594</b>	<b>1.149.786.384</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	11.707.766.594	1.149.786.384
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Hoạt động kinh doanh khác</b>	<b>29.387.642.353</b>	<b>4.940.840.000</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	29.387.642.353	4.940.840.000
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Các khoản lỗ được kết chuyển</b>	<b>(38.795.874.342)</b>	-
Hoạt động kinh doanh khác	(38.795.874.342)	-
<b>Thu nhập tính thuế TNDN</b>	<b>518.939.332.569</b>	<b>29.484.584.449</b>
Hoạt động kinh doanh bất động sản	482.105.595.603	27.781.554.348
Hoạt động kinh doanh khác	36.833.736.966	1.703.030.101
<b>Thuế suất thuế TNDN</b>		
Hoạt động kinh doanh bất động sản	20%	20%
Hoạt động kinh doanh khác	20%	20%
<b>Thuế TNDN</b>	<b>103.787.866.514</b>	<b>5.896.916.890</b>
Hoạt động kinh doanh bất động sản	96.421.119.121	5.556.310.870
Hoạt động kinh doanh khác	7.366.747.393	340.606.020
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên TNCT năm hiện hành</b>	<b>103.787.866.514</b>	<b>5.896.916.890</b>

### 7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty

	Giá trị ghi sổ			
	31/12/2017	31/12/2017		01/01/2017
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	195.089.629.972	-	94.923.320.849	-
Phải thu khách hàng	240.642.055.914	(252.468.507)	346.174.707.918	(252.468.507)
Phải thu về cho vay	4.000.000.000	-	4.825.000.000	-
Phải thu khác	452.694.977.153	-	138.194.227.990	-
Đầu tư tài chính	1.157.578.303.175	-	694.723.438.175	-
<b>Cộng</b>	<b>2.050.004.966.214</b>	<b>(252.468.507)</b>	<b>1.278.840.694.932</b>	<b>(252.468.507)</b>

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	300.526.593.110	572.380.611.204
Phải trả người bán	84.396.269.738	101.193.379.042
Chi phí phải trả	491.854.479.085	688.072.340.420
Phải trả khác	282.252.778.167	519.541.120.788
<b>Cộng</b>	<b>1.159.030.120.100</b>	<b>1.881.187.451.454</b>

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

---

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:



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	195.089.629.972	-	-	195.089.629.972
Phải thu khách hàng	240.389.587.407	-	-	240.389.587.407
Phải thu về cho vay	4.000.000.000	-	-	4.000.000.000
Phải thu khác	349.328.592.153	103.366.385.000	-	452.694.977.153
Đầu tư tài chính	-	-	1.157.578.303.175	1.157.578.303.175
<b>Cộng</b>	<b>788.807.809.532</b>	<b>103.366.385.000</b>	<b>1.157.578.303.175</b>	<b>2.049.752.497.707</b>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	94.923.320.849	-	-	94.923.320.849
Phải thu khách hàng	345.922.239.411	-	-	345.922.239.411
Phải thu về cho vay	3.000.000.000	1.825.000.000	-	4.825.000.000
Phải thu khác	60.846.227.990	77.348.000.000	-	138.194.227.990
Đầu tư tài chính	-	-	694.723.438.175	694.723.438.175
<b>Cộng</b>	<b>504.691.788.250</b>	<b>79.173.000.000</b>	<b>694.723.438.175</b>	<b>1.278.588.226.425</b>

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
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Vay và nợ	300.526.593.110	-	-	300.526.593.110
Phải trả người bán	84.396.269.738	-	-	84.396.269.738
Chi phí phải trả	491.854.479.085	-	-	491.854.479.085
Phải trả khác	262.505.488.167	19.747.290.000	-	282.252.778.167
<b>Cộng</b>	<b>1.139.282.830.100</b>	<b>19.747.290.000</b>	-	<b>1.159.030.120.100</b>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>				
Vay và nợ	512.957.103.204	59.423.508.000	-	572.380.611.204
Phải trả người bán	101.193.379.042	-	-	101.193.379.042
Chi phí phải trả	688.072.340.420	-	-	688.072.340.420
Phải trả khác	131.622.484.356	387.918.636.432	-	519.541.120.788
<b>Cộng</b>	<b>1.433.845.307.022</b>	<b>447.342.144.432</b>	-	<b>1.881.187.451.454</b>

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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### 8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 8.1 Các khoản cam kết, bảo lãnh

Công ty đang sử dụng tài sản là 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 (giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2017 là 700.949.671.131 đồng, tại ngày 01/01/2017 là 699.949.203.659 đồng) làm tài sản bảo đảm cho khoản vay ngắn hạn của Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1 và Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 tại Ngân hàng TNHH Indovina.

Ngoài khoản nêu trên, 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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	Công ty con (đến hết ngày 28/12/2017)
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 3	Công ty con
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	Công ty con
Công ty 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
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Thời trang Gina Le	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House	Ông Tô Như Toàn là thành viên HĐQT
Công ty CP SX và TM Tây Hà	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
(tên cũ Công ty CP Đầu tư Văn Phú - ITC)	
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	Ông Tô Như Thắng là thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc
Ông Tô Như Thắng	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc
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 kỳ

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

	Năm 2017 VND
<b>Công ty TNHH MTV đầu tư Văn Phú Giảng Võ</b>	
Ứng vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và thực hiện dự án đầu tư	277.030.161.901
<b>Công ty CP đầu tư Văn Phú - Land</b>	
Nhận chuyển nhượng cổ phần	9.350.000.000
Trả tiền hợp tác đầu tư	3.932.000.000
Thu lại tiền hợp tác đầu tư	36.562.000.000
Chuyển nhượng cổ phần	46.236.535.000
<b>Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1</b>	
Nhận chuyển nhượng cổ phần	42.585.000.000
Trả tiền thi công xây dựng	121.181.000.000
Thu phí hoạt động văn phòng	42.156.508
Thu tiền bán VLXD	19.524.505.880
<b>Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2</b>	
Nhận chuyển nhượng cổ phần	94.350.000.000
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	35.580.385.000
Thu phí hoạt động văn phòng	148.968.400
Thu tiền bán VLXD	25.826.966.550
<b>Công ty CP Văn Phú Bắc Ái</b>	
Góp vốn	85.000.000.000
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	24.000.000.000
<b>Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh</b>	
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
<b>Công ty CP Đầu tư và Phát triển thương mại Văn Phú</b>	
Nhận chuyển nhượng cổ phần	278.006.400.000
Thu phí dịch vụ vận hành	1.128.850.289
<b>Công ty CP Đầu tư THG Holdings</b>	
Thu tiền góp vốn điều lệ	374.375.700.000
Thu khác phục vụ HĐSXKD	1.500.000
<b>Công ty CP Văn Phú Holdings</b>	
Trả tiền thi công xây dựng	4.458.000.000
Trả tiền hợp tác đầu tư	25.600.000.000
<b>Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS</b>	
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
<b>Ông Tô Như Toàn</b>	
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 RIÊNG

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

	Năm 2017 VND
<b>Ông Tô Như Thắng</b>	
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
<b>Ông Vũ Thanh Tuấn</b>	
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
<b>Ông Phạm Hồng Châu</b>	
Thu tiền thuế TNCN	8.250.000
Chi trả cổ tức	165.000.000
<b>Ông Đinh Quốc Hà</b>	
Thu tiền thuế TNCN	8.250.000
Chi trả cổ tức	165.000.000
<b>Bà Nguyễn Diệu Tú</b>	
Thu tiền thuế TNCN	8.250.000
Chi trả cổ tức	165.000.000
<b>Bà Đào Thị Hồng Hạnh</b>	
Thu tiền thuế TNCN	1.936.162.320
Thu tiền góp vốn	145.507.400.000
Chi trả cổ tức	34.857.400.000
<b>Thu nhập của HĐQT và Ban Giám đốc</b>	<b>3.340.000.000</b>

### 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 riêng năm 2016 của Công ty Cổ phần 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 RIÊNG

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
<b>Bảng cân đối kế toán</b>					
1	Hàng tồn kho	141	1.115.879.384.898	1.131.888.729.430	16.009.344.532
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152	61.363.328.886	61.192.597.309	(170.731.577)
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	2.542.217.408	30.050.307.126	27.508.089.718
4	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	51.981.697.989	40.312.221.226	(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 cứng 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 Yên**  
**Người lập biểu**