

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2018

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 36

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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2018.

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 kỳ kế toán 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 Ngô Đức Long	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Diệu Tú	Thành viên HĐQT
Ông Chu Đức Lượng	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT

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
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Châu Phong	Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 02/04/2018

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán 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 soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2018 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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2018

Số: 049/2018/BCSX-PB.00048

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest được lập ngày 25 tháng 08 năm 2018, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2018, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.



Lê Viết Cường

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2478-2018-009-1

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			30/06/2018	01/01/2018
A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.489.227.604.089	1.765.943.996.905
I/ Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	10.200.372.171	195.089.629.972
1. Tiền	111		10.200.372.171	125.089.629.972
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	70.000.000.000
II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	130		484.811.217.332	614.462.515.342
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	124.027.887.470	240.642.055.914
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	57.594.657.347	20.744.335.782
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	4.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	303.441.141.022	349.328.592.153
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(252.468.507)	(252.468.507)
IV/ Hàng tồn kho	140	5.5	949.442.157.185	915.509.694.066
1. Hàng tồn kho	141		949.442.157.185	915.509.694.066
V/ Tài sản ngắn hạn khác	150		44.773.857.401	40.882.157.525
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		43.667.071.541	40.882.157.525
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.13	1.106.785.860	-
B/ TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.381.479.249.386	1.314.914.981.048
I/ Các khoản phải thu dài hạn	210		116.695.007.411	103.366.385.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	116.695.007.411	103.366.385.000
II/ Tài sản cố định	220		8.789.808.040	6.949.539.591
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	8.789.808.040	6.949.539.591
- Nguyên giá	222		13.964.035.866	11.220.180.411
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.174.227.826)	(4.270.640.820)
III/ Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV/ Tài sản dở dang dài hạn	240		46.136.997.564	45.302.288.093
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.6	46.136.997.564	45.302.288.093
V/ Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	1.207.738.303.175	1.157.578.303.175
1. Đầu tư vào công ty con	251		711.943.000.000	666.943.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		477.730.303.175	486.070.303.175
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		18.065.000.000	4.565.000.000
VI/ Tài sản dài hạn khác	260		2.119.133.196	1.718.465.189
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	2.119.133.196	1.718.465.189
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.870.706.853.475	3.080.858.977.953

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			30/06/2018	01/01/2018
C/ NỢ PHẢI TRẢ	300		1.019.098.344.775	1.231.602.994.493
I/ Nợ ngắn hạn	310		1.019.098.344.775	1.211.855.704.493
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	72.971.720.519	84.396.269.738
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		969.048.270	1.455.011.267
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	126.283.255	67.391.864.138
4. Phải trả người lao động	314		2.784.171.621	3.929.590.657
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.11	455.727.307.517	491.854.479.085
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		909.090.909	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.12	251.061.712.782	262.505.488.167
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.14	234.752.601.571	300.526.593.110
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(203.591.669)	(203.591.669)
II/ Nợ dài hạn	330		-	19.747.290.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.12	-	19.747.290.000
D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.851.608.508.700	1.849.255.983.460
I/ Vốn chủ sở hữu	410	5.15	1.851.608.508.700	1.849.255.983.460
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.177.859.740	15.177.859.740
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		7.588.929.869	7.588.929.869
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		228.841.719.091	226.489.193.851
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		226.489.193.851	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.352.525.240	226.489.193.851
II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.870.706.853.475	3.080.858.977.953



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2018

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	67.668.561.088	533.965.149.953
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	22.768.665.039	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		44.899.896.049	533.965.149.953
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	8.131.472.583	233.002.320.358
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		36.768.423.466	300.962.829.595
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	764.484.458	254.460.466
7. Chi phí tài chính	22	6.5	8.949.756.126	14.320.884.785
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.949.756.126	14.320.884.785
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	24.495.261.856	14.075.852.109
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.087.889.942	272.820.553.167
11. Thu nhập khác	31	6.7	10.000.000	248.610.642
12. Chi phí khác	32	6.8	491.200.000	202.796.503
13. Lợi nhuận khác	40		(481.200.000)	45.814.139
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.606.689.942	272.866.367.306
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	1.254.164.702	54.695.581.309
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.352.525.240	218.170.785.997



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2018

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

Chỉ tiêu	Mã số	Đơn vị tính: VND	
		Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
I/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	57.152.580.218	466.825.246.822
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá, dịch vụ	02	(155.878.711.946)	(180.226.966.671)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(18.131.729.773)	(9.755.296.867)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(8.949.756.126)	(13.923.076.566)
5. Thuế TNDN đã nộp	05	(63.506.413.689)	(7.497.543.475)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	57.795.962.082	153.853.881.355
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(46.883.118.986)	(189.874.366.229)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(178.401.188.220)	219.401.878.369
III/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.789.207.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.996.000.000	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của các đơn vị khác	24	1.000.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(47.160.000.000)	(95.750.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	104.474.644.500	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	764.484.458	254.460.466
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	59.285.921.958	(95.495.539.534)
III/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	183.854.235.166	341.093.682.067
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(249.628.226.705)	(535.339.064.670)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(65.773.991.539)	(194.245.382.603)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(184.889.257.801)	(70.339.043.768)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	195.089.629.972	94.923.320.849
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	10.200.372.171	24.584.277.081



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2018

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

1.4 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Các ô liềm kê thuộc Dự án nhà ở thấp tầng V5+V6 - Khu đô thị Văn Phú đã được bàn giao phần lớn cho khách hàng và ghi nhận doanh thu vào năm 2017. Trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2018, các Dự án khác đang trong quá trình đầu tư xây dựng chưa hoàn thành. Do đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận kế toán có biến động giảm mạnh so với cùng kỳ 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

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	0106226215	35.800.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	0314126148	150.000.000.000	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	2802526898	45.000.000.000	Thôn 3, xã Quảng Hùng, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Kinh doanh bất động sản

Ngày 29/03/2018, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 2903/NQ-HĐQT về việc góp vốn thành lập Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Khách sạn Lilas (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 360.000 cổ phần tương đương 3.600.000.000 VND, chiếm 60% vốn điều lệ của Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Khách sạn Lilas. Ngày 04/04/2018, Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Khách sạn Lilas đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108212987. Đến thời điểm ngày 30/06/2018, Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest chưa góp vốn vào Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Khách sạn Lilas.

Ngày 03/05/2018, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 0305/NQ-HĐQT về việc góp vốn thành lập Công ty CP Văn Phú Homes (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 420.000 cổ phần tương đương 4.200.000.000 VND, chiếm 70% vốn điều lệ của Công ty CP Văn Phú Homes. Ngày 16/05/2018, Công ty CP Văn Phú Homes đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108274278. Đến thời điểm ngày 30/06/2018, Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest chưa góp vốn vào Công ty CP Văn Phú Homes.

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 Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	0107102910	275.800.000.000	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9 KĐT Văn Phú, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	0108097357	6.000.000.000	Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản

Ngày 29/05/2018, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 2905/NQ-HĐQT về việc góp vốn thành lập Công ty TNHH BT Hà Đông (vốn điều lệ là 350.000.000.000 VND): Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest góp 175.000.000.000 VND, chiếm 50% vốn điều lệ của Công ty TNHH BT Hà Đông. Ngày 04/06/2018, Công ty TNHH BT Hà Đông đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108308167. Đến thời điểm ngày 30/06/2018, Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest chưa góp vốn vào Công ty TNHH BT Hà Đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

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

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3.3 Hình thức kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

Các khoản cho vay

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

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

Công ty con

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

Công ty liên doanh

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

Công ty liên kết

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

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

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

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

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

4.4 Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

4.5 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Phương pháp tính giá hàng tồn kho:

- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

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

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

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

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

4.9 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

4.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

4.11 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian 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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

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 tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được, không ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính.

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

4.14 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

4.15 Báo cáo bộ phận

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

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

4.16 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

4.17 Các bên liên quan

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

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

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	8.151.105.660	21.471.174.287
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.049.266.511	103.618.455.685
<i>Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long</i>	1.272.940.711	48.920.703.959
<i>Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long</i>	726.004.974	53.366.017.123
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Tây</i>	50.320.826	1.331.734.603
Các khoản tương đương tiền	-	70.000.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn (i)</i>	-	70.000.000.000
- <i>Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long</i>	-	50.000.000.000
- <i>Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN Hai Bà Trưng</i>	-	20.000.000.000
Cộng	10.200.372.171	195.089.629.972

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

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan	7.355.707.327	-	3.194.418.832	-
Công ty CP ĐT Văn Phú số 1	5.598.376	-	-	-
Công ty CP ĐT Văn Phú số 2	36.262.411	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	-	-	62.471.995	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Land	7.304.017.837	-	3.131.946.837	-
Công ty CP ĐT Văn Phú - IPS	9.828.703	-	-	-
Các bên khác	116.672.180.143	(252.468.507)	240.642.055.914	(252.468.507)
Nguyễn Trung Thành	-	-	104.474.644.500	-
Phải thu các khách hàng mua nhà thấp tầng V5+V6 - Dự án Văn Phú	39.344.901.200	-	73.693.730.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính	35.948.880.000	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	41.378.398.943	(252.468.507)	62.473.681.414	(252.468.507)
Cộng	124.027.887.470	(252.468.507)	240.642.055.914	(252.468.507)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan	644.102.000	-	1.884.186.000	-
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	644.102.000	-	84.186.000	-
Các bên khác	56.950.555.347	-	18.860.149.782	-
Công ty CP Xây dựng Vạn Xuân	-	-	2.360.017.715	-
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Tổng hợp Hà nội	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hoà Lâm	20.402.217.700	-	-	-
Công ty CP Y tế Nhất Minh	6.462.108.984	-	-	-
Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam	10.000.000.000	-	-	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	18.086.228.663	-	14.500.132.067	-
Cộng	57.594.657.347	-	20.744.335.782	-

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

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan	269.916.517.441	-	291.342.869.513	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ (i)	269.907.517.441	-	284.592.697.812	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House	-	-	2.719.564.564	-
Công ty CP SX và TM Tây Hà	-	-	4.024.607.137	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	3.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Land	6.000.000	-	6.000.000	-
Các bên khác	33.524.623.581	-	57.985.722.640	-
Ký quỹ, ký cược	22.005.000.000	-	24.505.000.000	-
Tiền tạm ứng cho CBNV	9.903.559.312	-	32.516.260.667	-
Phải thu khác	1.616.064.269	-	964.461.973	-
Cộng	303.441.141.022	-	349.328.592.153	-

(i) Khoản đầu tư 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

5.4.2 Phải thu dài hạn khác

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan	83.295.007.411	-	65.580.385.000	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	35.580.385.000	-	35.580.385.000	-
- Góp vốn hợp tác đầu tư (i)				
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái -	24.000.000.000	-	24.000.000.000	-
Góp vốn hợp tác đầu tư (ii)				
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh - Góp vốn hợp tác đầu tư (iii)	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Công ty TNHH BT Hà Đông - Chi phí chuyển giao Dự án BT Hà Đông	17.714.622.411	-	-	-
Các bên khác	33.400.000.000	-	37.786.000.000	-
Công ty CP Bất động sản Song Lộc - Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	-	5.786.000.000	-
Công ty CP Nhật Quân Anh - Đặt cọc đầu tư xây dựng DA xây dựng lại khu tập thể 3A (iv)	32.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Bất động sản Bưu chính viễn thông Việt Nam	1.400.000.000	-	-	-
Cộng	116.695.007.411	-	103.366.385.000	-

(i) 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.

(ii) Khoản chuyển tiền cho Công ty CP Văn Phú Bắc Ái theo thỏa thuận để mở tài khoản chuyên thu thanh toán chi phí đền bù giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (Quốc lộ 1) theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (Thỏa thuận liên danh số 02/2015/LD ngày 09/02/2015 giữa Công ty CP Đầu tư Văn Phú Invest, Công ty CP Văn Phú Bắc Ái và Công ty CP Đầu tư HNS Việt Nam).

(iii) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

(iv) 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.

5.5 Hàng tồn kho

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	538.342.500	-	538.342.500	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	948.814.503.469	-	914.882.040.350	-
Hàng hoá	89.311.216	-	89.311.216	-
Cộng	949.442.157.185	-	915.509.694.066	-

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay ngân hàng tại thời điểm cuối kỳ: 706.034.576.571 đồng.

Chi tiết Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Dự án Thảo Điền - TP. HCM (i)	164.122.836.685	163.254.170.163
Dự án KĐT An Hưng (ii)	706.034.576.571	700.949.671.131
Các dự án khác	78.657.090.213	50.678.199.056
Cộng	948.814.503.469	914.882.040.350

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

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

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

Công ty được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Dự án số CC216528 ngày 14/12/2015, tổng diện tích 35.574 m², mục đích sử dụng để thực hiện Dự án xây dựng công trình tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng.

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

	30/06/2018 Giá gốc VND	01/01/2018 Giá gốc VND
Dự án Nam Sầm Sơn - Thanh Hoá (i)	46.136.997.564	45.302.288.093
Cộng	46.136.997.564	45.302.288.093

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

(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. Công ty đang hoàn thiện các thủ tục để chuyển giao dự án này cho Công ty TNHH MTV Hùng Sơn tiếp nhận theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2201/NQ-HĐQT ngày 22/01/2018.

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2018	10.375.342.844	844.837.567	11.220.180.411
Mua trong kỳ	2.366.865.455	376.990.000	2.743.855.455
Thanh lý, nhượng bán		-	-
Số dư tại 30/06/2018	12.742.208.299	1.221.827.567	13.964.035.866
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Số dư tại 01/01/2018	3.512.692.141	757.948.679	4.270.640.820
Khấu hao trong năm	825.422.006	78.165.000	903.587.006
Thanh lý, nhượng bán			-
Số dư tại 30/06/2018	4.338.114.147	836.113.679	5.174.227.826
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại 01/01/2018	6.862.650.703	86.888.888	6.949.539.591
Số dư tại 30/06/2018	8.404.094.152	385.713.888	8.789.808.040

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

5.8 Chi phí trả trước dài hạn

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.027.857.468	768.657.936
Chi phí sửa chữa văn phòng	272.601.284	222.812.739
Các khoản khác	818.674.444	726.994.514
Cộng	2.119.133.196	1.718.465.189

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

5.9 Các khoản đầu tư tài chính

	30/06/2018			01/01/2018		
	Giá gốc VND	DP VND	Giá hợp lý VND	Giá gốc VND	DP VND	Giá hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	711.943.000.000	-	711.943.000.000	666.943.000.000	-	666.943.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	428.000.000.000	-	428.000.000.000	428.000.000.000	-	428.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	42.585.000.000	-	42.585.000.000	42.585.000.000	-	42.585.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	94.350.000.000	-	94.350.000.000	94.350.000.000	-	94.350.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 3	12.008.000.000	-	12.008.000.000	12.008.000.000	-	12.008.000.000
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	90.000.000.000	-	90.000.000.000	90.000.000.000	-	90.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn (i)	45.000.000.000	-	45.000.000.000	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	477.730.303.175	-	477.730.303.175	486.070.303.175	-	486.070.303.175
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	-	163.786.400.000	163.786.400.000	-	163.786.400.000
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	-	33.777.503.175	33.777.503.175	-	33.777.503.175
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	-	278.006.400.000	278.006.400.000	-	278.006.400.000
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh (ii)	-	-	-	10.500.000.000	-	10.500.000.000
Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú (iii)	2.160.000.000	-	2.160.000.000	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	18.065.000.000	-	18.065.000.000	4.565.000.000	-	4.565.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	7.565.000.000	-	7.565.000.000	4.565.000.000	-	4.565.000.000
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh (ii)	10.500.000.000	-	10.500.000.000	-	-	-
Cộng	1.207.738.303.175	-	1.207.738.303.175	1.157.578.303.175	-	1.157.578.303.175

(i) Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2201/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 01 năm 2018 của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest thông qua việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn để tiếp nhận chuyển giao thực hiện việc đầu tư, xây dựng và quản lý, khai thác Dự án đầu tư và xây dựng kinh doanh hạ tầng khu biệt thự Hùng Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa: vốn điều lệ 45.000.000.000 VND, tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest là 100%. Ngày 25/01/2018, Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Hùng Sơn đã được Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2802526898.

(ii) Trong kỳ, Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh thực hiện tăng vốn điều lệ từ 30.000.000.000 VND lên 56.000.000.000 VND, theo đó tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest trong Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh thay đổi từ 35% xuống 18,75%.

(iii) Trong kỳ, Công ty thực hiện góp vốn theo cam kết vào Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

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

	30/06/2018			01/01/2018		
	Số lượng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Số lượng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
	CP	%	%	CP	%	%
Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ		100%	100%		100%	100%
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	4.258.500	51%	51%	4.258.500	51%	51%
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	9.435.000	51%	51%	9.435.000	51%	51%
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 3	1.200.800	76%	76%	1.200.800	76%	76%
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	9.000.000	60%	60%	9.000.000	60%	60%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn		100%	100%			
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	16.378.640	33%	33%	16.378.640	33%	33%
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	3.369.327	46,77%	46,77%	3.369.327	46,77%	46,77%
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	965.300	35%	35%	965.300	35%	35%
Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	216.000	43,90%	43,90%			
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh				1.050.000	67,74%	35%

5.10 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	24.726.859.000	24.726.859.000	25.356.194.000	25.356.194.000
Công ty CP Abey Holdings	-	-	629.335.000	629.335.000
Các bên khác				
Phải trả cho các đối tượng khác	48.244.861.519	48.244.861.519	59.040.075.738	59.040.075.738
Cộng	72.971.720.519	72.971.720.519	84.396.269.738	84.396.269.738

5.11 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chi phí trích trước dự án Văn Phú		
Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật	454.264.695.075	480.397.812.715
Hạng mục Nhà xây thô thấp tầng	-	3.782.562.652
Hạng mục Nhà cao tầng - CT9	327.125.049	3.974.375.925
Hạng mục công trình TT34BC	1.135.487.393	3.699.727.793
Cộng	455.727.307.517	491.854.479.085

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

5.12 Phải trả khác**5.12.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các bên liên quan	24.781.039.970	24.781.039.970	45.368.000.000	45.368.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land (i)	23.938.000.000	23.938.000.000	45.368.000.000	45.368.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	843.039.970	843.039.970	-	-
Các bên khác	226.280.672.812	226.280.672.812	217.137.488.167	217.137.488.167
Kinh phí công đoàn	37.479.149	37.479.149	37.479.149	37.479.149
Bảo hiểm xã hội	236.825.990	236.825.990	-	-
Công ty CP Đầu tư BĐS SIC - Dự án Thảo Điền (ii)	191.250.000.000	191.250.000.000	191.250.000.000	191.250.000.000
Phải trả khác	34.756.367.673	34.756.367.673	25.850.009.018	25.850.009.018
Cộng	251.061.712.782	251.061.712.782	262.505.488.167	262.505.488.167

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

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

Trong kỳ, Công ty CP Đầu tư Văn Phú Land thực hiện rút một phần vốn theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 19/HĐNT/2011 số tiền 21.430.000.000 VND.

(ii) Khoản nhận đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc số 01/2017/VPI-SIC ngày 16/10/2017 và Hợp đồng nguyên tắc số 02/2017/VPI-SIC ngày 16/10/2017 ký với Công ty CP Đầu tư Bất động sản SIC về việc chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối tượng chuyển nhượng là Dự án chung cư cao tầng gắn với quyền sử dụng đất đã có hạ tầng tại phường Thảo Điền, quận 2, TP. Hồ Chí Minh. Tổng giá trị chuyển nhượng là 191.250.000.000 VND.

5.12.2 Phải trả dài hạn khác

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các bên liên quan	-	-	-	-
Các bên khác	-	-	19.747.290.000	19.747.290.000
Nhận góp vốn thực hiện dự án BT Sài Gòn	-	-	19.747.290.000	19.747.290.000
Cộng	-	-	19.747.290.000	19.747.290.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

5.13 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số phải thu cuối kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số phải thu đầu kỳ VND	Số phải nộp đầu kỳ VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.098.560.011	-	63.506.413.689	1.254.164.702	-	61.153.688.976
Thuế thu nhập cá nhân	-	126.283.255	7.536.643.634	1.424.751.727	-	6.238.175.162
Các loại thuế khác	8.225.849	-	141.994.771	133.768.922	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	292.320.000	292.320.000	-	-
Cộng	1.106.785.860	126.283.255	71.477.372.094	3.105.005.351	-	67.391.864.138

5.14 Vay và nợ thuê tài chính**5.14.1 Vay ngắn hạn**

	30/06/2018		Trong kỳ		01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (i)	227.352.601.571	227.352.601.571	178.554.235.166	168.801.979.677	217.600.346.082	217.600.346.082
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	2.900.000.000	80.826.247.028	77.926.247.028	77.926.247.028
Vay của đối tượng khác	7.400.000.000	7.400.000.000	2.400.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	234.752.601.571	234.752.601.571	183.854.235.166	249.628.226.705	300.526.593.110	300.526.593.110

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

- 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.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

5.15 Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại 01/01/2017	262.200.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	57.809.262.401	342.776.052.010
Tăng vốn trong năm trước	1.337.800.000.000	-	-	-	1.337.800.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	412.851.931.450	412.851.931.450
Chia cổ tức	-	-	-	(244.172.000.000)	(244.172.000.000)
Số dư tại 31/12/2017	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	226.489.193.851	1.849.255.983.460
Số dư tại 01/01/2018	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	226.489.193.851	1.849.255.983.460
Lãi trong năm nay	-	-	-	2.352.525.240	2.352.525.240
Số dư tại 30/06/2018	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	228.841.719.091	1.851.608.508.700

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2018			01/01/2018		
	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Ông Tô Như Toàn	40.000.000	400.000.000.000	25,00%	40.000.000	400.000.000.000	25,00%
Ông Tô Như Thắng	11.300.000	113.000.000.000	7,06%	11.300.000	113.000.000.000	7,06%
Bà Đào Thị Hồng Hạnh	4.000.000	40.000.000.000	2,50%	4.000.000	40.000.000.000	2,50%
Ông Vũ Thanh Tuấn	7.750.000	77.500.000.000	4,84%	7.750.000	77.500.000.000	4,84%
Công ty CP Đầu tư THG Holdings	37.500.000	375.000.000.000	23,44%	37.500.000	375.000.000.000	23,44%
Vốn góp của cổ đông khác	59.450.000	594.500.000.000	37,16%	59.450.000	594.500.000.000	37,16%
Cộng	160.000.000	1.600.000.000.000	100%	160.000.000	1.600.000.000.000	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.600.000.000.000	262.200.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	362.058.000.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.600.000.000.000	624.258.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	30/06/2018 Cổ phiếu	01/01/2018 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	160.000.000	160.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****6.1.1 Tổng doanh thu**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Doanh thu bán hàng hoá	-	203.279.468
Doanh thu kinh doanh bất động sản	29.932.641.072	522.194.918.175
Doanh thu chuyển nhượng dự án	32.749.239.055	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.357.525.506	11.566.952.310
Doanh thu hoạt động xây lắp	3.629.155.455	-
Cộng	67.668.561.088	533.965.149.953

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

6.1.2 Doanh thu với các bên liên quan

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	25.690.177	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	85.486.054	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Land	3.792.791.819	-
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	-	25.146.927
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	-	38.938.149
Cộng	<u>3.903.968.050</u>	<u>64.085.076</u>

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Hàng bán bị trả lại	22.768.665.039	-
Cộng	<u>22.768.665.039</u>	<u>-</u>

6.3 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	203.279.468
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.582.177.864	221.929.132.322
Giá vốn chuyển nhượng dự án	1.566.169.762	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	252.606.229	10.869.908.568
Giá vốn hoạt động xây lắp	3.730.518.728	-
Cộng	<u>8.131.472.583</u>	<u>233.002.320.358</u>

6.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	764.484.458	254.460.466
	<u>764.484.458</u>	<u>254.460.466</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

6.5 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Lãi tiền vay	8.949.756.126	14.320.884.785
Cộng	8.949.756.126	14.320.884.785

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.515.318.071	9.133.435.912
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.960.797.163	656.359.707
Chi phí khấu hao TSCĐ	903.587.006	1.083.082.311
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.239.398.450	938.157.224
Chi phí tài trợ, ủng hộ	10.252.938.182	-
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.623.222.984	2.264.816.955
Cộng	24.495.261.856	14.075.852.109

6.7 Thu nhập khác

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Tiền phạt thu được	10.000.000	-
Các khoản khác	-	248.610.642
Cộng	10.000.000	248.610.642

6.8 Chi phí khác

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí tài trợ, ủng hộ	275.200.000	-
Các khoản khác	216.000.000	202.796.503
Cộng	491.200.000	202.796.503

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

6.9 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.606.689.942	272.866.367.306
Hoạt động kinh doanh bất động sản	6.034.326.552	272.371.740.263
Hoạt động kinh doanh khác	(2.427.636.610)	494.627.043
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	757.244.434	611.539.243
Hoạt động kinh doanh bất động sản	236.496.955	409.095.243
Các khoản điều chỉnh tăng	236.496.955	498.404.436
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(89.309.193)
Hoạt động kinh doanh khác	520.747.479	202.444.000
Các khoản điều chỉnh tăng	520.747.479	202.444.000
Thu nhập tính thuế TNDN	4.363.934.376	273.477.906.549
Hoạt động kinh doanh bất động sản	6.270.823.508	272.780.835.506
Hoạt động kinh doanh khác	(1.906.889.132)	697.071.043
Thuế suất thuế TNDN		
Hoạt động kinh doanh bất động sản	20%	20%
Hoạt động kinh doanh khác	20%	20%
Thuế TNDN	1.254.164.702	54.695.581.309
Hoạt động kinh doanh bất động sản	1.254.164.702	54.556.167.101
Hoạt động kinh doanh khác	-	139.414.208
Chi phí thuế TNDN tính trên TNCT năm hiện hành	1.254.164.702	54.695.581.309

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Các loại công cụ tài chính của Công ty**

	Giá trị ghi sổ			
	30/06/2018			01/01/2018
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.200.372.171	-	195.089.629.972	-
Phải thu khách hàng	124.027.887.470	(252.468.507)	240.642.055.914	(252.468.507)
Phải thu về cho vay	-	-	4.000.000.000	-
Phải thu khác	420.136.148.433	-	452.694.977.153	-
Đầu tư tài chính	1.207.738.303.175	-	1.157.578.303.175	-
Cộng	1.762.102.711.249	(252.468.507)	2.050.004.966.214	(252.468.507)

	Giá trị ghi sổ	
	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	234.752.601.571	300.526.593.110
Phải trả người bán	72.971.720.519	84.396.269.738
Chi phí phải trả	455.727.307.517	491.854.479.085
Phải trả khác	251.061.712.782	282.252.778.167
Cộng	1.014.513.342.389	1.159.030.120.100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tài sản tài chính				
Tại ngày 30/06/2018				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.200.372.171	-	-	10.200.372.171
Phải thu khách hàng	123.775.418.963	-	-	123.775.418.963
Phải thu về cho vay	-	-	-	-
Phải thu khác	303.441.141.022	116.695.007.411	-	420.136.148.433
Đầu tư tài chính	-	-	1.207.738.303.175	1.207.738.303.175
Cộng	437.416.932.156	116.695.007.411	1.207.738.303.175	1.761.850.242.742
Tại ngày 01/01/2018				
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
Cộng	788.807.809.532	103.366.385.000	1.157.578.303.175	2.049.752.497.707

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Nợ phải trả tài chính				
Tại ngày 30/06/2018				
Vay và nợ	234.752.601.571	-	-	234.752.601.571
Phải trả người bán	72.971.720.519	-	-	72.971.720.519
Chi phí phải trả	455.727.307.517	-	-	455.727.307.517
Phải trả khác	251.061.712.782	-	-	251.061.712.782
Cộng	1.014.513.342.389	-	-	1.014.513.342.389
Tại ngày 01/01/2018				
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
Cộng	1.139.282.830.100	19.747.290.000	-	1.159.030.120.100

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

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 30/06/2018 là 706.034.576.571 đồng, tại ngày 01/01/2018 là 700.949.671.131 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 kỳ

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 3	Công ty con
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	Công ty con
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết
Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Công ty liên kết
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP SX và TM Tây Hà	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 TNHH BT Hà Đông	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House	Ông Tô Như Toàn là thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	Ông Tô Như Thắng là thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
Công ty CP In và Văn hóa phẩm Hà Nội	Ông Tô Như Thắng là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	Ông Tô Như Thắng là thành viên HĐQT
Công ty CP Abey Holdings	Ông Ngô Đức Long là thành viên HĐQT

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND
Công ty TNHH MTV đầu tư Văn Phú Giảng Võ	
Chuyển tiền đầu tư thực hiện dự án đầu tư	314.819.629
Thu tiền đầu tư	15.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	
Thu phí hoạt động văn phòng	22.660.820
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	
Thu phí hoạt động văn phòng	57.772.248
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	
Chuyển tiền góp vốn	45.000.000.000
Chuyển tiền nộp thuế môn bài	3.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển thương mại Văn Phú	
Thu phí dịch vụ vận hành	62.471.995
Trả tiền chi phí dịch vụ	86.352.000
Chi phí chuyển giao theo Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Nam Sầm Sơn	843.039.970
Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	
Chuyển tiền góp vốn	2.160.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	
Giá trị nhận cung cấp dịch vụ quản lý dự án	1.741.958.699
Thu phí tiền ứng trước thừa	58.041.301
Công ty CP SX và TM Tây Hà	
Thu tiền	4.024.607.137
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House	
Thu tiền	2.719.564.564
Công ty CP đầu tư Văn Phú - Land	
Trả tiền hợp tác đầu tư	21.430.000.000
Công ty CP Tư vấn DT và PT kiến trúc I.D.E.A	
Chuyển tiền tạm ứng hợp đồng tư vấn thiết kế	559.916.000
Công ty CP Abey Holdings	
Trả tiền thi công xây dựng	2.805.346.000
Thu nhập của HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	3.439.918.649

8.2.3 Số dư với các bên liên quan

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

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Người mua trả tiền trước		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển thương mại Văn Phú	195.248.774	195.248.774

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

8.4 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2017 đã được soát xét của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest.

8.5 Thông tin về hoạt động liên tục

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

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

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



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2018

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên
Người lập biểu