

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2019



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 28

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2019	01/01/2019
A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.219.617.163.094	4.015.211.353.642
I/ Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	650.500.398.617	95.356.703.552
1. Tiền	111		93.546.949.205	82.056.703.552
2. Các khoản tương đương tiền	112		556.953.449.412	13.300.000.000
II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		15.200.000.000	22.200.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		15.200.000.000	22.200.000.000
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.382.989.401.206	1.627.394.106.681
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	2.224.753.684.594	688.457.700.606
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	110.095.244.830	157.067.654.590
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	587.500.000.000	357.283.150.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	518.898.771.350	435.193.105.742
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(58.258.299.568)	(10.607.504.257)
IV/ Hàng tồn kho	140		2.146.808.980.567	2.135.542.843.755
1. Hàng tồn kho	141	9	2.146.808.980.567	2.135.542.843.755
V/ Tài sản ngắn hạn khác	150		24.118.382.704	134.717.699.654
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	4.236.831.718	136.662.949
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		18.011.412.865	132.903.246.325
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	17	1.870.138.121	1.677.790.380
B/ TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.747.836.579.061	2.707.152.526.949
I/ Các khoản phải thu dài hạn	210		1.136.639.456.669	1.360.513.509.770
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	1.136.639.456.669	1.360.513.509.770
III/ Tài sản cố định	220		381.075.721.184	9.309.674.601
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	374.205.206.510	9.309.674.601
- Nguyên giá	222		386.161.587.003	16.660.728.489
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.956.380.493)	(7.351.053.888)
2. Tài sản cố định vô hình	227		6.870.514.674	-
- Nguyên giá	228		6.975.583.602	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(105.068.928)	-
IV/ Tài sản dở dang dài hạn	240		182.462.237.123	712.724.182.909
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		64.436.422.179	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	118.025.814.944	712.724.182.909
V/ Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	559.465.456.761	607.520.379.364
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		559.465.456.761	518.020.379.364
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	89.500.000.000
VI/ Tài sản dài hạn khác	260		485.859.734.202	10.530.654.624
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	485.299.888.516	10.530.654.624
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		559.845.686	-
VII/ Lợi thế thương mại	269		2.333.973.122	6.554.125.681
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.967.453.742.155	6.722.363.880.591

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2019	01/01/2019
C/ NỢ PHẢI TRẢ	300		6.261.440.378.096	4.264.795.051.302
I/ Nợ ngắn hạn	310		3.491.428.507.672	2.692.437.920.739
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	341.213.840.307	530.571.862.790
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	646.309.994.587	132.073.528.359
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	116.981.584.054	103.131.702.968
4. Phải trả người lao động	314		13.119.893.138	9.202.316.480
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	462.278.062.423	129.172.191.246
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		831.625.709	453.691.227
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	180.271.846.659	1.003.111.353.377
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	1.705.519.387.586	785.155.061.933
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.820.780.000	-
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		23.081.493.209	(433.787.641)
II/ Nợ dài hạn	330		2.770.011.870.424	1.572.357.130.563
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	210.825.508.264	134.251.048.445
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	2.556.416.014.383	1.438.093.988.394
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	12.093.724
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.770.347.777	-
D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.706.013.364.059	2.457.568.829.289
I/ Vốn chủ sở hữu	410	21	2.706.013.364.059	2.457.568.829.289
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	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		866.425.189.628	624.167.654.292
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		368.167.654.292	220.202.363.671
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		498.257.535.336	403.965.290.621
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		216.821.384.822	210.634.385.388
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.967.453.742.155	6.722.363.880.591



Trần Mỹ Yên
Người lập biểu



Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 1 năm 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2019**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	TM	Quý IV/2019		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	2.398.250.291.881	222.485.632.918	3.238.607.002.510	282.681.896.124
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23	63.361.876.099	225.608.111.600	181.896.077.413	24.416.721.837
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.334.888.415.782	(3.122.478.682)	3.056.710.925.097	258.265.174.287
4. Giá vốn hàng bán	11	24	1.665.528.570.014	(223.969.311.487)	2.210.526.268.628	(182.395.692.573)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		669.359.845.768	220.846.832.805	846.184.656.469	440.660.866.860
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	33.244.864.308	249.900.660.190	60.510.643.586	253.795.443.364
7. Chi phí tài chính	22	26	69.808.860.035	16.361.395.272	154.427.695.195	36.538.034.145
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		69.808.859.971	16.361.395.272	154.427.694.489	35.655.683.032
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		3.796.089.833	3.147.915.417	17.051.442.397	12.594.836.315
9. Chi phí bán hàng	25		22.160.486.811	9.723.333.581	36.450.409.598	9.723.333.581
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	18.859.297.764	37.319.834.327	92.564.701.955	90.006.482.110
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		595.572.155.299	410.490.845.232	640.303.935.705	570.783.296.704
12. Thu nhập khác	31		3.663.650.832	141.684.544	19.417.494.801	178.387.210
13. Chi phí khác	32		726.081.640	21.095.631.772	6.443.101.988	20.333.930.058
14. Lợi nhuận khác	40		2.937.569.192	(20.953.947.228)	12.974.392.813	(20.155.542.848)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		598.509.724.491	389.536.898.004	653.278.328.518	550.627.753.856
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	117.691.884.273	80.305.038.659	128.119.331.317	115.295.198.649
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(175.852.620)	-	(571.939.412)	12.093.724
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh	60		480.993.692.839	309.231.859.345	525.730.936.613	435.320.461.483
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		473.160.350.892	294.726.018.966	521.339.016.186	421.646.125.412
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		7.833.341.947	14.505.840.379	4.391.920.426	13.674.336.070
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	3.006		3.006	2.635
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		3.006		3.006	2.635



Trần Mỹ Yên
Người lập biểu



Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



Tổ Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 30 tháng 1 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2019**
(Theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	MS	Đơn vị tính: VND	
		Năm 2019	Năm 2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	653.278.328.518	550.627.753.855
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.154.067.719	2.788.039.564
- Các khoản dự phòng	03	52.241.923.088	10.355.035.750
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(60.510.643.586)	(266.385.879.679)
- Chi phí lãi vay	06	154.427.694.489	35.655.683.032
- Các khoản điều chỉnh khác	07	21.754.141.726	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	826.345.511.954	333.040.632.522
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.198.708.438.697)	(843.083.577.315)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	287.987.653.438	(951.081.757.900)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	104.448.814.550	922.706.926.829
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(478.869.402.661)	(18.339.088.676)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(238.265.138.676)	(34.369.185.610)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(107.823.967.802)	(89.803.193.379)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(804.884.967.894)	(680.929.243.529)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(220.940.232.393)	(551.969.068.906)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	2.996.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(491.200.000.000)	(458.283.150.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	217.983.150.000	105.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(24.393.635.000)	(374.723.772.286)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	79.000.000.000	65.801.535.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	18.883.381.267	3.079.026.682
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(420.667.336.126)	(1.208.099.429.510)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	48.390.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	3.877.271.398.830	2.398.488.368.282
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.840.575.399.745)	(788.171.824.600)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(256.000.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.780.695.999.085	1.658.706.543.682
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	555.143.695.065	(230.322.129.357)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	95.356.703.552	325.678.832.909
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	650.500.398.617	95.356.703.552


Trần Mỹ Yến
Người lập biểu


Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng


Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 1 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008 (đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 31 tháng 5 năm 2019) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Công ty có trụ sở đăng ký tại số 104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 483 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 280 người).

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng ngoại trừ các công trình đặc thù của hoạt động kinh doanh bất động sản có thời gian trên 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các công ty con, công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ (%)	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	67%	67%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	78,50%	78,50%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Văn Phú - CGM	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	59,52%	59,52%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	100%	100%	Kinh doanh nông sản
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	54,95%	70%	Kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	35%	35%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	33%	33%	Quản lý Dự án BOT cao tốc Hà Nội - Bắc Giang
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	46,77%	46,77%	Kinh doanh in văn hóa phẩm
Công ty TNHH BT Hà Đông	52,49%	50%	Quản lý Dự án BT Hà Đông
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	43,90%	43,90%	Kinh doanh bất động sản

Công ty có 02 công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú Phạm Hùng và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý khách sạn Lilas đã thành lập nhưng chưa góp vốn.

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Quý IV năm 2018.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động Quý IV năm 2019.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó tối đa là 10 năm.

Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Khi bán công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà 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 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 bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. 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 hợp nhất 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh 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.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán trên sáu tháng, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Đối với hàng tồn kho là công cụ dụng cụ và hàng hóa, giá gốc bao gồm giá mua cộng với các chi phí liên quan, được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tập hợp theo từng dự án bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất, chi phí thuê đất, các chi phí phát triển đất, đền bù giải phóng mặt bằng;
- Chi phí xây dựng trả cho các nhà thầu;
- Chi phí lãi vay, tư vấn, thiết kế, quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản 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 bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng và chi phí sửa chữa văn phòng và thuê mặt bằng kinh doanh, chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới bất động sản và các chi phí khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo các quy định kế toán hiện hành.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 12
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10
Tài sản khác	06

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính. Công ty trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính là 5 năm.

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 các chi phí cần thiết để hình thành tài sản 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.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản của Công ty được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về 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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá tài sản đó.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền. Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tiền mặt	21.059.742.363	42.449.761.454
Tiền gửi ngân hàng	72.487.206.842	39.606.942.098
Các khoản tương đương tiền (i)	556.953.449.412	13.300.000.000
Cộng	650.500.398.617	95.356.703.552

(i) Thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng có lãi suất từ 4,7 đến 4,8%/năm.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG
5.1 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị VND	Giá trị VND
Công ty CP ĐT Văn Phú - Land	2.236.892.000	12.837.107.287
Công ty BDSC	-	335.000.000.000
Phải thu của khách hàng mua nhà các dự án	1.828.274.794.239	308.832.780.000
Phải thu UBND TP HCM	372.195.877.627	
Các khoản phải thu khách hàng khác	22.046.120.728	31.787.813.319
Cộng	2.224.753.684.594	688.457.700.606

5.2 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG LÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị VND	Giá trị VND
Công ty BDSC	-	335.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	2.236.892.000	12.837.107.287
Cộng	2.236.892.000	347.837.107.287

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN
6.1 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị VND	Giá trị VND
Công ty CP đầu tư xây dựng Bắc Ái	40.331.462.450	-
Công ty CP thiết bị và đầu tư Đông Dương	2.314.729.500	-
Công ty TNHH kiến trúc và chuyển giao công nghệ XD HMP	7.457.171.425	-
Công ty CP xây dựng Conteccons	-	39.048.809.307
Công ty TNHH thương mại và xây dựng Hà Quỳnh	-	22.496.611.200
Công ty CP Landco	5.620.407.071	-
Công ty TNHH tập đoàn thang máy thiết bị Thăng Long	3.839.999.999	-
Công ty CP Hawee cơ điện	13.101.859.357	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	37.429.615.028	95.522.234.083
Cộng	110.095.244.830	157.067.654.590

6.2 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN LÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị VND	Giá trị VND
Công ty CP tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	587.525.000	84.186.000
Cộng	587.525.000	84.186.000

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

7.1 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị VND	Giá trị VND
Công ty CP phát triển đô thị An Thịnh (i)	110.000.000.000	110.000.000.000
Công ty CP khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (ii)	19.500.000.000	22.000.000.000
Công ty TNHH REQ (iii)	458.000.000.000	-
Các khoản cho các cá nhân vay	-	55.000.000.000
Cộng	587.500.000.000	357.283.150.000

- (i) Các khoản cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị An Thịnh vay với thời hạn cho vay dưới 12 tháng, lãi suất từ 10,5%-11%/năm.
- (ii) Khoản cho Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ vay với thời hạn cho vay dưới 12 tháng, lãi suất 12%/năm.
- (iii) Thể hiện khoản cho vay Công ty TNHH REQ với thời hạn 01 năm kể từ ngày bên vay nhận tiền vay theo từng lần, lãi suất cố định 10%/năm.

7.2 PHẢI THU VỀ CHO VAY VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị VND	Giá trị VND
Công ty CP Abey's Holdings	-	170.283.150.000
Cộng	-	170.283.150.000

8. PHẢI THU KHÁC

8.1 PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị VND	Giá trị VND
Ký quỹ, ký cược	-	134.805.500.000
Tiền tạm ứng cho CBNV	111.531.455.955	87.104.415.104
Khoản tạm ứng để thực hiện DA Khu ẩm thực chợ đêm Hải Phòng	96.160.576.609	109.887.000.000
Khoản tạm ứng để thực hiện đền bù GPMB DA VP Complex	151.379.360.000	56.360.740.000
Phải thu khác	159.827.378.786	47.035.450.638
Cộng	518.898.771.350	435.193.105.742

8.2 PHẢI THU KHÁC DÀI HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị VND	Giá trị VND
Ký quỹ, ký cược	14.029.448.900	3.520.050.000
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP đầu tư phát triển đô thị An Vân Dương	4.710.745.882	
Đặt cọc đầu tư xây dựng DA xây dựng lại khu tập thể 3A - Công ty CP Nhật Quân Anh	32.000.000.000	32.000.000.000
Góp vốn hợp tác đầu tư - Công ty TNHH Nông dược Trường Minh	-	6.000.000.000
Ứng vốn GPMB cho Sở tài chính, TP.HCM	20.641.611.606	20.641.611.606
Ứng vốn GPMB cho Ban bồi thường quận Thủ Đức (i)	1.057.508.066.185	836.312.804.668
Trung tâm phát triển quỹ đất Tp. HCM	315.932.496	315.932.496
Công ty TNHH đầu tư Hưng Phú Residence	-	460.000.000.000
Tạm ứng thực hiện đất nông nghiệp	5.710.155.600	-
Công ty CP bất động sản Bưu Chính Viễn Thông Việt Nam	1.723.111.000	1.723.111.000
Cộng	1.136.639.071.669	1.360.513.509.770

- (i) Khoản ứng vốn đền bù giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (Quốc lộ 1) theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT).

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	164.263.429	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	10.400.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.981.930.471.931	-	2.135.443.132.539	-
Hàng hoá	164.714.245.207	-	89.311.216	-
Cộng	2.146.808.980.567	-	2.135.542.843.755	-

Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang:

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Dự án Thảo Điền - TP. HCM	-	165.429.856.602
Dự án The Terra An Hưng (i)	719.925.490.205	729.658.254.632
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (ii)	46.185.667.168	157.143.508.927
Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc cho thuê tại chung cư Luxury Tower (iii)	28.159.435.235	466.323.229.473
Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ) (iv)	1.027.956.552.661	592.275.233.702
Dự án The Terra Hào Nam (v)	101.255.847.438	-
Các dự án khác	58.447.479.224	24.613.049.203
Cộng	1.981.930.471.931	2.135.443.132.539

- (i) Dự án The Terra An Hưng là tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại ô đất TTDV01 thuộc Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest làm chủ đầu tư.
- (ii) Đây là chi phí xây dựng phần thô Dự án Khu dịch vụ căn hộ và khách sạn Hồ Tây. Dự án đang chờ được nghiệm thu và phê duyệt quyết toán.
- (iii) Dự án căn hộ chung cư để bán và văn phòng làm việc cho thuê tại chung cư Luxury Tower là dự án Công ty nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 41, bao gồm 185 căn hộ từ tầng 05 đến tầng 20 tòa chung cư Luxury Tower tại số 106 đường Ngụy Như Kon Tum, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- (iv) Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ) là dự án xây dựng tổ hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ, căn hộ ở, nhà trẻ, nhà sinh hoạt cộng đồng và nhà ở thấp tầng do Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ làm chủ đầu tư.
- (v) Dự án The Terra Hào Nam là dự án khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng tại số 83 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, thực hiện theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2 và Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm.

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2019	-	246.850.012	14.888.250.117	1.353.548.360	172.080.000	16.660.728.489
Mua trong kỳ	2.004.387.000	144.090.909	6.951.471.645	1.801.626.000	369.514.215	11.271.089.769
Đầu tư XD/CB hoàn thành	355.142.871.017	-	-	8.547.341.412	-	363.690.212.429
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.474.287.273)	-	-	(1.474.287.273)
Giảm khác	(3.986.156.411)	-	-	-	-	(3.986.156.411)
Số dư tại 31/12/2019	353.161.101.606	390.940.921	20.365.434.489	11.702.515.772	541.594.215	386.161.587.003
GIÁ TRỊ HAO MÒN						
Số dư tại 01/01/2019	-	209.558.736	6.157.871.659	948.833.492	34.790.000	7.351.053.887
Khấu hao trong kỳ	1.253.458.907	162.599.127	2.917.442.945	623.771.534	102.128.357	5.059.400.870
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(350.055.857)	-	-	(350.055.857)
Giảm khác	(104.018.407)	-	-	-	-	(104.018.407)
Số dư tại 31/12/2019	1.149.440.500	372.157.863	8.725.258.747	1.572.605.026	136.918.357	11.956.380.493
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư tại 01/01/2019	-	37.291.276	8.730.378.458	404.714.868	137.290.000	9.309.674.602
Số dư tại 31/12/2019	352.011.661.106	18.783.058	11.640.175.742	10.129.910.746	404.675.858	374.205.206.510

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC
11.1 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	1.664.123.977	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	896.466.732	136.662.949
Các khoản khác	1.676.241.009	-
Cộng	4.236.831.718	136.662.949

11.2 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí sửa chữa văn phòng	27.825.603.835	-
Chi phí bán hàng Dự án The Terra An Hưng	50.497.197.712	-
Chi phí thuê đất Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	400.654.092.941	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.832.624.599	1.927.478.728
Các khoản khác	1.490.369.429	8.603.175.896
Cộng	485.299.888.516	10.530.654.624

12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Xây dựng cơ bản		
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	25.158.445.620	5.988.549.808
Dự án The Terra Hào Nam	-	376.561.656.954
Dự án Grandeur Palace Mỹ Đình	-	57.335.204.295
Dự án BT xây dựng đoạn kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	41.839.652.437	198.124.067.192
Dự án Khu ẩm thực chợ đêm Hải Phòng	-	56.513.271.812
Các dự án khác	51.027.716.887	18.201.432.848
Cộng	118.025.814.944	712.724.182.909

- (i) Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT) theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao giữa UBND thành phố Hồ Chí Minh với liên danh các nhà đầu tư.

13 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	201.261.544.968	187.377.625.930
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	28.250.995.208	23.874.344.244
Công ty cổ phần kinh doanh địa ốc Văn Phú	852.934.827	2.201.592.986
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.197.095.661	278.057.565.107
Công ty TNHH BT Hà Đông	50.902.886.097	26.509.251.097
Cộng	559.465.456.761	518.020.379.364

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Đầu tư vào công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty TNHH BT Hà Đông	Hoạt động kinh doanh chưa có lãi	Hoạt động kinh doanh chưa có lãi

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

14.1 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Công ty TNHH TM và xây dựng Hà Quỳnh	40.030.097.600	-
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hoà Lâm	33.708.424.709	7.820.790.836
Công ty CP XD Coteccons	37.134.023.131	-
Công ty CP Đầu tư Xuân Phúc	44.346.733.525	7.539.710.782
Công ty CP đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 41	193.043.322	300.000.000.000
Công ty CP tư vấn đầu tư xây dựng Bắc Ái	-	125.395.006.000
Phải trả cho các đối tượng khác	185.801.518.020	89.816.355.172
Cộng	341.213.840.307	530.571.862.790

14.2 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN LÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Cty CP KD Địa Ốc Văn Phú	2.510.893.074	5.037.947.002
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc IDEA	-	7.332.039.200
Cộng	2.510.893.074	12.369.986.202

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Khách hàng mua nhà dự án The Terra An Hưng	609.621.649.296	-
Khách hàng mua nhà dự án The Terra Hào Nam	1.095.489.940	132.073.528.359
Khách hàng mua nhà dự án Grandeur Palace Giảng Võ	35.592.855.351	-
Cộng	646.309.994.587	132.073.528.359

16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật Dự án Văn Phú	100.150.838.272	102.955.961.103
Hạng mục Nhà thấp tầng Dự án The Terra An Hưng	144.846.969.059	-
Hạng mục Nhà thấp tầng Dự án The Grandeur Giảng Võ	55.740.913.474	-
Chi phí lãi vay	35.786.761.898	-
Chi phí trích trước khác	125.752.579.720	26.216.230.143
Cộng	462.278.062.423	129.172.191.246

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu cuối kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số phải thu đầu kỳ VND	Số phải nộp đầu kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	1.669.564.531,00	263.545.553,00	21.132.370.047,00	7.305.321.186,00	1.669.564.531,00	10.375.291.484,00
Thuế thu nhập doanh nghiệp	192.347.741,00	115.120.006.708,00	107.823.967.802,00	130.639.540.253,00	-	92.122.686.516,00
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.549.335.861,00	18.283.343.708,00	19.198.954.601,00	-	633.724.968,00
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	48.695.932,00	497.505.447.779,00	497.554.143.711,00	-	-
Các loại thuế khác	8.225.849,00	-	1.382.003.880,00	1.382.003.880,00	8.225.849,00	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	84.784.606,00	84.784.606,00	-	-
Cộng	1.870.138.121	116.981.584.054	646.211.917.822	656.164.748.237	1.677.790.380	103.131.702.968

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

18 PHẢI TRẢ KHÁC
18.1 PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	202.492.177	197.554.972
Bảo hiểm xã hội	25.166.681	-
Bộ Y tế	43.098.104.400	-
Ban quản lý tòa nhà The Terra Hào Nam	8.315.208.651	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú-Land	19.538.000.000	19.538.000.000
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà DA Văn Phú	2.550.000.000	4.965.000.000
Công ty CP đầu tư BĐS SIC	-	191.250.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	74.000.000.000	614.000.000.000
Công ty TNHH An Quý Hưng	-	163.283.150.000
Phải trả khác	32.542.874.750	9.877.648.405
Cộng	180.271.846.659	1.003.111.353.377

(i) Khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 132 Đào Duy Từ, phường 6, quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, ký giữa Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái với Công ty TNHH Joming ngày 25 tháng 11 năm 2016.

18.2 PHẢI TRẢ KHÁC DÀI HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Phải trả tiền vốn huy động vốn đối ứng GPMB Dự án BT xây dựng tuyến đường từ Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa	43.701.476.778	11.070.000.000
Phải trả cho các cá nhân tham gia góp vốn đầu tư Dự án BT xây dựng tuyến đường từ Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa	99.214.022.300	70.110.000.000
Nhận góp vốn HTKD - Công ty CP In và Văn hóa phẩm	51.812.334.186	41.773.758.445
Nhận góp vốn HTKD - Công ty CPĐT BTĐ	10.000.000.000	10.000.000.000
Bộ NN & PTNT	4.800.000.000	-
Phải trả dài hạn khác	36.877.675.000	1.297.290.000
Cộng	246.405.508.264	134.251.048.445

18.3 PHẢI TRẢ KHÁC LÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

	31/12/2019	01/01/2019
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Công ty CP ĐT Văn Phú - Land	19.538.000.000	19.538.000.000
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	51.812.334.186	41.773.758.445
Công ty cổ phần tập đoàn Phú Mỹ- Nhận góp vốn dự án BT 70	1.297.290.000	1.297.290.000
Cộng	72.647.624.186	62.609.048.445

19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2019	Trong kỳ		01/01/2019
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (i)	566.479.866.440	749.257.882.980	960.533.078.473	777.755.061.933
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính(ii)	536.948.006.821	734.697.258.402	197.749.251.581	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Đại La (iii)	10.210.485.862	10.210.485.862	-	-
NH Vietcombank CN Thủ Thiêm	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Chứng khoán Vietcombank- Mệnh giá gốc Trái phiếu	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Chứng khoán Vietinbank-Mệnh giá gốc Trái phiếu	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.618.971.537)	(4.104.566.422)	(2.485.594.885)	-
Vay đối tượng khác	183.500.000.000	395.250.000.000	219.150.000.000	7.400.000.000
Cộng	1.705.519.387.586	2.295.311.060.822	1.374.946.735.169	785.155.061.933

- (i) Các hợp đồng tín dụng hạn mức nhằm tài trợ một phần vốn lưu động của bên vay với Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long . Thời hạn vay theo từng lần giải ngân không quá 12 tháng. Lãi suất vay theo từng khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan trong từng lần nhận nợ giữa bên vay và bên Ngân hàng. Các khoản vay được bảo đảm bằng tài sản sau: 04 tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú tại địa chỉ khu dịch vụ thương mại tầng 5 – CT9 Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông; sản thương mại tòa nhà Home City; cầm cố 17.000.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú- Invest thuộc sở hữu của bên thứ ba; quyền đòi nợ từ hợp đồng mua bán/chuyển nhượng giữa Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú số 2 và khách hàng và các khoản thu lợi từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại địa chỉ số 83 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
- (ii) Các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở chính theo các hợp đồng tín dụng hạn mức nhằm tài trợ chi phí thực hiện Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ – Dự án Giảng Võ) và bổ sung vốn lưu động và phục vụ thi công gói thầu thi công công trình thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án The Terra An Hưng. Thời hạn vay theo từng lần giải ngân không quá 12 tháng. Lãi suất vay từng khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan trong từng lần nhận nợ giữa bên vay và bên Ngân hàng. Các khoản vay được bảo đảm bằng tài sản sau: Toàn bộ quyền phát sinh Dự án Giảng Võ bao gồm nhưng không giới hạn bởi các quyền: quyền phát triển, khai thác dự án, quyền nhận bồi thường, bồi hoàn, quyền thụ hưởng bảo hiểm từ dự án, quyền đòi nợ, các khoản phí dịch vụ thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án, các quyền khác phát sinh từ dự án; thế chấp toàn bộ Dự án Giảng Võ (sau khi đã hoàn thiện nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất); thế chấp 65 căn hộ khách sạn cho thuê và sản văn phòng, dịch vụ thương mại (thời điểm dự án đã bán hết và đi vào khai thác dịch vụ); cầm cố bằng toàn bộ 100% phần vốn góp của Công ty Cổ Phần Đầu tư Văn Phú – Invest; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC216528 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 14/12/2015, số vào sổ cấp GCN: CT-DA01231 thuộc sở hữu bên thứ ba được bên ngân hàng chấp thuận.
- (iii) Các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đại La theo hợp đồng tín dụng hạn mức nhằm tài trợ một phần vốn lưu động của bên vay. Thời hạn các khoản vay thông thường không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Khoản vay được cầm cố bởi 2.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest.

20 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2019	Trong kỳ		01/01/2019
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (i)	540,475,775,229	375,131,075,089	214,350,010,941	379,694,711,081
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina Chi nhánh Thiên Long (ii)	835,863,391,340	183,359,547,605	10,000,000,000	662,503,843,735
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Tây Hà Nội (iii)	216,717,589,179	216,717,589,179	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (iv)	265,686,304,336	497,058,913,000	231,372,608,664	-
Vay dài hạn khác	-	700,000,000	700,000,000	-
Trái phiếu phát hành (v)				
Công ty TNHH Chứng khoán Vietcombank- Mệnh giá gốc trái phiếu	200,000,000,000	200,000,000,000	200,000,000,000	200,000,000,000
Công ty TNHH Chứng khoán Vietinbank-Mệnh giá gốc Trái phiếu	-	-	200,000,000,000	200,000,000,000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	500,000,000,000	800,000,000,000	300,000,000,000	-
Chi phí phát hành trái hành trái phiếu	(2,327,045,701)	(3,680,000,000)	(5,457,520,721)	(4,104,566,422)
Cộng	2,556,416,014,383	2,269,287,124,873	1,150,965,098,884	1,438,093,988,394

- (i) Các khoản vay dài hạn Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long theo các hợp đồng tín dụng hạn mức nhằm tài trợ cho Dự án The Terra Nam, tài trợ chi phí tư vấn, chi phí thi công xây dựng dự án và chi phí cho các công tác chuẩn bị khác trước giai đoạn giải phóng mặt bằng và thi công xây dựng dự án Đầu tư xây dựng tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1. Thời hạn cho vay từ 4 – 5 năm theo từng hợp đồng cụ thể. Lãi suất được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng. Các khoản vay được bảo đảm bằng:
- Quyền đòi nợ từ hợp đồng mua bán/chuyển nhượng giữa Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú số 2 và khách hàng và các khoản thu lợi từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại địa chỉ số 83 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;
 - Quyền thu nợ và các quyền tài sản khác phát sinh từ Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (Hợp đồng BT) Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1.
- (ii) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay hợp vốn giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long nhằm thanh toán chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp đối với phần giải phóng mặt bằng để thực hiện Hợp đồng BT dự án "Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư". Thời hạn cho vay là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay được điều chỉnh theo từng thời kỳ. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng BT ký giữa UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á; thế chấp phần vốn góp của các cổ đông góp vốn vào Bên vay.

- (iii) Khoản vay theo hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Invest và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- chi nhánh Tây Hà Nội và các Phụ lục kèm theo để phát hành bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây; tài trợ cho các nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ (bao gồm cho vay mới và thanh toán bù đắp) liên quan đến việc đầu tư thực hiện phần nội thất và hoàn thiện của Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây. Thời hạn cho vay tối đa 156 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được ân hạn tối đa 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay dài hạn theo từng lần thông báo của ngân hàng. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ BT1-02, khu đô thị mới An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; quyền sở hữu tài sản với Khu dịch vụ thương mại tầng 1 tòa Victoria tại Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và một số tài sản khác.
- (iv) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Invest và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và các Phụ lục kèm theo nhằm tài trợ chi phí thực hiện phát triển Dự án Grandeur Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ). Thời hạn cho vay 84 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên. Lãi suất cho vay theo từng kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan trong từng lần nhận nợ giữa bên vay và bên Ngân hàng. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ quyền phát sinh Dự án Grandeur Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ) bao gồm nhưng không giới hạn bởi các quyền: quyền phát triển, khai thác dự án, quyền nhận bồi thường, bồi hoàn, quyền thụ hưởng bảo hiểm từ dự án, quyền đòi nợ, các khoản phí dịch vụ thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án, các quyền khác phát sinh từ dự án; toàn bộ Dự án Grandeur Giảng Võ (Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ) (sau khi đã hoàn thiện nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất); 65 căn hộ khách sạn cho thuê và sản văn phòng, dịch vụ thương mại (thời điểm dự án đã bán hết và đi vào khai thác dịch vụ) và một số tài sản khác.
- (v) Trái phiếu thường phát hành cho Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Tổng Công ty cổ phần bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và các cá nhân khác để tăng quy mô vốn hoạt động của doanh nghiệp và thực hiện các dự án đầu tư. Số lượng phát hành: 14.000 trái phiếu, mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu với kỳ hạn gốc 24 tháng, lãi suất từ 9,5% - 12%/năm. Trái phiếu được thanh toán một lần khi đáo hạn hoặc mua lại trái phiếu trước hạn. Trong đó, Trái phiếu đến hạn trả trong vòng 12 tháng đã được trình bày tại Vay và Nợ thuê tài chính ngắn hạn. Trong kỳ, công ty đã mua lại trước hạn trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với số lượng 3.000 trái phiếu, tổng giá trị mệnh giá trái phiếu là 300.000.000.000 đồng.
- Trái phiếu được bảo đảm bởi 30.000.000 cổ phiếu VPI; quyền sử dụng đất, Quyền tài sản phát sinh, Tài sản hình thành trong tương lai từ dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại Ô đất TTDV-01 thuộc khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và phường Dương Nội, quận Hà Đông, Hà Nội và một số tài sản khác.

21 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong 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	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 1/1/2019	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	624.167.654.292	210.634.385.388	2.457.568.829.289
Lãi trong kỳ	-	-	-	521.339.016.187	4.391.920.426	525.730.936.613
Tặng khác	-	-	-	-	1.795.079.008	1.795.079.008
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	(256.000.000.000)	-	(256.000.000.000)
Trích lập quỹ	-	-	-	(23.081.480.851)	-	(23.081.480.851)
Số dư tại ngày 31/12/2019	1.600.000.000.000	15.177.859.740	7.588.929.869	866.425.189.628	216.821.384.822	2.706.013.364.059

31/12/2019

Cổ phiếu

01/01/2019

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
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 phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

22 DOANH THU

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Doanh thu bán hàng	1.169.503.490	-
Doanh thu hoạt động xây lắp	338.359.888.752	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.146.661.738	760.437.673
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.044.417.552.716	221.672.345.861
Doanh thu khác	156.685.185	52.849.384
Cộng	2.398.250.291.881	222.485.632.918

23 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Hàng bán bị trả lại	63.361.876.099	-
Cộng	63.361.876.099	-

24 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Giá vốn bán hàng	240.866.782.364	-
Giá vốn hoạt động xây lắp	338.359.888.752	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	21.297.907.653	(1.203.915.474)
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.064.847.306.059	(222.818.245.397)
Giá vốn khác	156.685.186	52.849.384
Cộng	1.665.528.570.014	(223.969.311.487)

25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	33.244.864.308	6.521.425.449
Lãi bán các khoản đầu tư	-	243.204.234.741
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	175.000.000
Cộng	33.244.864.308	249.900.660.190

26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Lãi tiền vay	69.808.859.971	16.304.117.121
Chi phí tài chính khác	64	57.278.151
Cộng	69.808.860.035	16.361.395.272

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.304.640.416	11.881.269.344
Chi phí vật liệu quản lý	6.741.045	19.229.663
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.783.196.448	823.494.308
Chi phí khấu hao TSCĐ	684.305.285	576.188.282
Thuế, phí và lệ phí	12.730.244	80.676.122
Chi phí dịch vụ mua ngoài	149.490.659	2.962.320.838
Chi phí bằng tiền khác	3.918.193.667	20.976.655.770
Cộng	18.859.297.764	37.319.834.327

28 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Công ty mẹ	51.786.343.369	63.633.207.089
Công ty TNHH MTV Hùng Sơn	-	67.738
Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú 1	(84.909.261)	304.461.864
Công ty cổ phần Văn Phú Homes	31.371.033	13.636.300
Công ty TNHH Văn Phú Resort Lộc Bình	4.596.374.792	-
Công ty TNHH Văn Phú CGM	(47.657.211)	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	53.971.599.156	-
Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú 2	7.438.762.395	16.353.665.668
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	117.691.884.273	80.305.038.659

29 LÃI CƠ BÀN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	525.730.936.613	309.231.859.344
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	525.730.936.613	309.231.859.344
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	160.000.000	160.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.286	1.933

30 GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Từ 1/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Doanh thu	
Công ty cổ phần kinh doanh Địa ốc Văn Phú	137.315.455
Chi phí mua dịch vụ	
Công ty cổ phần kinh doanh Địa ốc Văn Phú	19.608.281.088

31 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Hội đồng quản trị và 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 mà chưa được trình bày.



Trần Mỹ Yên
Người lập biểu



Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng



Tô Như Toàn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 1 năm 2020