

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Đã được kiểm toán**

**Hà Nội - Tháng 11 năm 2017**

**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	2 - 3
<b>Báo cáo Kiểm toán độc lập</b>	4 - 5
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 39

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

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

#### KHÁI QUÁT CHUNG

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest tiền thân là Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Quảng Ninh được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 12/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 24/12/2015, mã số doanh nghiệp 0102702590.

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

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

##### Hội đồng quản trị

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

##### Ban Tổng Giám đốc

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

#### KIỂM TOÁN VIÊN

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

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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



**Tô Như Toàn**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2017



Số: 093/2017/BCKTHNTT-PB.00048

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest được lập ngày 10 tháng 11 năm 2017, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

### Vấn đề khác

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



**Ông Thế Đức**

**Giám đốc**

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

Thay mặt và đại diện cho

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2017

**Lê Viết Cường**

**Kiểm toán viên**

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



Mẫu số B01 - DN/HN

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

TÀI SẢN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2016	01/01/2016
<b>A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.319.117.075.857</b>	<b>1.620.261.563.262</b>
<b>I/ Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>106.384.700.676</b>	<b>19.027.821.561</b>
1. Tiền	111		38.384.700.676	19.027.821.561
2. Các khoản tương đương tiền	112		68.000.000.000	-
<b>II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III/ Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.002.515.092.238</b>	<b>374.661.021.180</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	893.307.972.897	77.944.650.439
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	38.873.781.189	166.515.151.106
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.04	10.200.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	60.385.806.659	130.453.688.142
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(252.468.507)	(252.468.507)
<b>IV/ Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.146.252.897.520</b>	<b>1.136.028.354.564</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.06	1.146.252.897.520	1.136.028.354.564
<b>V/ Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>63.964.385.423</b>	<b>90.544.365.957</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		63.879.305.617	89.362.739.816
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	85.079.806	1.181.626.141
<b>B/ TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>374.394.216.626</b>	<b>490.221.839.316</b>
<b>I/ Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>114.752.022.000</b>	<b>84.752.022.000</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.04	1.825.000.000	1.825.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.05	112.927.022.000	82.927.022.000
<b>II/ Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.074.471.331</b>	<b>5.703.089.740</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	13.074.471.331	5.703.089.740
- Nguyên giá	222		20.455.511.419	14.720.800.884
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.381.040.088)	(9.017.711.144)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		171.250.000	171.250.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(171.250.000)	(171.250.000)
<b>III/ Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV/ Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>39.576.448.077</b>	<b>39.045.669.459</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.06	39.576.448.077	39.045.669.459
<b>V/ Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.08</b>	<b>205.612.870.977</b>	<b>357.285.706.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		189.047.870.977	129.790.706.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		16.565.000.000	227.495.000.000
<b>VI/ Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.378.404.241</b>	<b>3.435.352.117</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.378.404.241	3.435.352.117
<b>VII/ Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.693.511.292.483</b>	<b>2.110.483.402.578</b>

Mẫu số B01 - DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2016	01/01/2016
<b>C/ NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.330.006.226.027</b>	<b>1.766.580.574.779</b>
<b>I/ Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.882.664.081.595</b>	<b>1.237.610.292.448</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	232.156.264.381	73.812.182.852
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	1.965.606.017	75.186.388.042
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	12.927.510.571	590.225.062
4. Phải trả người lao động	314		1.566.470.961	2.040.823.854
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	688.072.340.420	763.305.431.712
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.13	301.450.097.475	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	96.814.789.342	88.156.513.419
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.09	547.520.192.225	234.038.260.514
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		190.810.203	480.466.993
<b>II/ Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>447.342.144.432</b>	<b>528.970.282.331</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	387.918.636.432	357.213.649.331
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.09	59.423.508.000	171.756.633.000
<b>D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>363.505.066.456</b>	<b>343.902.827.799</b>
<b>I/ Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>363.505.066.456</b>	<b>343.902.827.799</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		262.200.000.000	262.200.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		262.200.000.000	262.200.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.678	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.177.859.740	15.177.859.740
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		7.613.245.707	7.613.245.707
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		54.423.811.031	45.168.258.122
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		36.527.922.987	48.764.892.050
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		17.895.888.044	(3.596.633.928)
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		24.090.148.300	13.743.464.230
<b>II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.693.511.292.483</b>	<b>2.110.483.402.578</b>



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

Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên  
Người lập biểu



Mẫu số B02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
Năm 2016

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	773.730.795.380	246.969.287.231
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	1.626.530.304	23.636.412.003
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>772.104.265.076</b>	<b>223.332.875.228</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	672.176.422.868	202.852.147.118
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>99.927.842.208</b>	<b>20.480.728.110</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	2.058.095.413	2.519.412.878
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	19.261.213.689	9.200.997.086
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		19.261.213.689	9.200.997.086
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(15.658.725.401)	-
9. Chi phí bán hàng	25	V.06	2.281.949.493	2.991.684.863
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.06	31.897.683.635	10.688.948.091
11. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>32.886.365.403</b>	<b>118.510.948</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.07	1.657.427.730	63.666.877
13. Chi phí khác	32	VI.08	5.369.547.026	3.200.110.695
14. <b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(3.712.119.296)</b>	<b>(3.136.443.818)</b>
15. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>29.174.246.107</b>	<b>(3.017.932.870)</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	7.222.700.653	842.593.250
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(1.282.104)
18. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>21.951.545.454</b>	<b>(3.859.244.016)</b>
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		17.895.888.044	(3.504.633.926)
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		4.055.657.410	(354.610.090)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	6.825	(749)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	6.825	(749)



Tô Như Toàn  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2017

Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên  
Người lập biểu

Mẫu số B03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2016

Chi tiêu	MS	Đơn vị tính: VND	
		Năm 2016	Năm 2015
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	29.174.246.107	(3.017.932.870)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.321.147.097	1.266.429.581
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.412.987.432)	(2.519.412.878)
- Chi phí lãi vay	06	19.261.213.689	9.200.997.086
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	48.343.619.461	4.930.080.919
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(566.523.887.033)	(143.007.610.924)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(10.224.542.956)	(581.231.178.100)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	329.574.553.874	181.566.676.824
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2.036.577.876	1.717.710.179
- Tiền lãi vay đã trả	14	(31.251.385.785)	(12.665.533.322)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(2.337.000.000)	(6.157.789.552)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(230.382.064.563)</b>	<b>(554.847.643.976)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(8.355.287.284)	(4.449.099.091)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	630.000.000	530.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(12.751.984.945)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.551.984.945	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(177.050.697.175)	(117.694.423.600)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	309.507.500.000	478.580.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.058.621.426	2.519.412.878
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>116.590.136.967</b>	<b>359.485.890.187</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	975.642.667.579	682.695.996.493
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(774.493.860.868)	(508.247.358.050)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>201.148.806.711</b>	<b>174.448.638.443</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>87.356.879.115</b>	<b>(20.913.115.346)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>19.027.821.561</b>	<b>39.940.936.907</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>106.384.700.676</b>	<b>19.027.821.561</b>



Tô Như Toàn  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2017

Đỗ Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên  
Người lập biểu



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2016

**I. THÔNG TIN CHUNG**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest tiền thân là Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Quảng Ninh được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 12/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 24/12/2015, mã số doanh nghiệp 0102702590.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 15 là 262.200.000.000 VND.

**Ngành nghề kinh doanh chính**

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

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

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

**Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết**

**Tổng số các công ty con**

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 4.

**Danh sách công ty con được hợp nhất**

TT	Tên công ty con	Trụ sở chính	31/12/2016		01/01/2016	
			Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ	số 177 phố Trung Kính, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	100%	100%	100%	100%
2	Công ty CP Đầu tư Văn Phú Land	số 24-N7B, Khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội	80,04%	80,04%	80,04%	80,04%
3	Công ty CP Đầu tư Văn Phú IBS	số 177 phố Trung Kính, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	76,00%	76,00%	52,00%	52,00%
4	Công ty CP Văn Phú Bắc Ái (i)	số 129 Đinh Tiên Hoàng, phường 3, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	33,33%	33,33%		

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

**Danh sách các công ty liên kết được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu**

TT	Tên công ty liên kết	Trụ sở chính	31/12/2016		01/01/2016	
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
			%	%	%	%
1	Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (i)	số 14, lô B1, KĐT Nam Từ Sơn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	33,00%	33,00%	30,69%	30,69%
2	Công ty CP In và Văn hóa phẩm	Số 83 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Tp. Hà Nội	46,89%	46,89%		
3	Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh (ii)	lô 52, BT7-KĐT Văn Quán, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội	64,54%	35,00%		
4	Công ty CP Đầu tư Văn Phú IPS (iii)	số 177 phố Trung Kính, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	44,44%	40,00%		

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

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

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

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

### Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### Hình thức kế toán áp dụng

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



#### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

##### **Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc 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 kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, 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 của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát 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.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

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

Các số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi/lỗ chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch này được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

Khi Công ty đầu tư để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ tại công ty con, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu.

Khi Công ty thoái một phần vốn tại công ty con:

- Nếu sau khi thoái vốn Công ty vẫn giữ quyền kiểm soát: kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Nếu sau khi thoái vốn, Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết: khoản đầu tư còn lại được trình bày ở khoản mục "Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết" trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.
- Nếu sau khi thoái Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường: khoản đầu tư còn lại được trình bày theo phương pháp giá gốc và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Công ty và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

##### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03



tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

### **Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

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

#### ***Các khoản cho vay***

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

#### ***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản, công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc, được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận.

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 bỏ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi



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

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

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

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

### **Các khoản phải thu**

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

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

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

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

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

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

### **Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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



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

Phương pháp tính giá hàng tồn kho:

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

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

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

### **Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

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

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

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

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

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

### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản, mua sắm máy móc thiết bị có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

### **Chi phí trả trước**

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



#### *Công cụ, dụng cụ*

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

#### *Chi phí sửa chữa, phục hồi tài sản*

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

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

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

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

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

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

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

#### **Chi phí đi vay**

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

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

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### **Vốn chủ sở hữu**

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



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

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

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

### **Doanh thu và thu nhập**

#### *Doanh thu bán hàng*

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

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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



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

### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

### **Các bên liên quan**

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

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



- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

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

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

**01. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tiền mặt	16.900.591.629	10.906.346.972
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.484.109.047	8.121.474.589
<i>Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long</i>	<i>18.373.468.507</i>	<i>5.962.774.050</i>
<i>Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long</i>	<i>465.780.190</i>	<i>1.449.063.638</i>
<i>Các Ngân hàng khác</i>	<i>2.644.860.350</i>	<i>709.636.901</i>
Các khoản tương đương tiền	68.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	68.000.000.000	-
- <i>Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (i)</i>	<i>50.000.000.000</i>	<i>-</i>
- <i>Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long (ii)</i>	<i>18.000.000.000</i>	<i>-</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>106.384.700.676</u></b>	<b><u>19.027.821.561</u></b>

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

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

**02. Phải thu khách hàng**

a) Phải thu khách hàng ngắn hạn

	<b>31/12/2016</b>		<b>01/01/2016</b>	
	<i>Giá trị VND</i>	<i>Dự phòng VND</i>	<i>Giá trị VND</i>	<i>Dự phòng VND</i>
Công ty CP KD dịch vụ cao cấp dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Ban Quản lý giao thông 1	12.577.195.000	-	12.577.195.000	-
Bộ Y tế (i)	548.983.537.821	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	321.747.240.076	(252.468.507)	55.367.455.439	(252.468.507)
<b>Cộng</b>	<b><u>893.307.972.897</u></b>	<b><u>(252.468.507)</u></b>	<b><u>77.944.650.439</u></b>	<b><u>(252.468.507)</u></b>

(i) Khoản phải thu Bộ Y tế theo Hợp đồng xây dựng - chuyển giao Dự án Đầu tư xây dựng trụ sở mới Trường Đại học Y tế công cộng tại phường Đức Thắng, quận Bắc Từ Liêm, Tp. Hà Nội ký năm 2015 giữa Bên A - Bộ Y tế (Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) và Bên B - Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest (Nhà đầu tư), Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ (Doanh nghiệp Dự án). Theo Hợp đồng này, Bên B (Nhà đầu tư - Doanh nghiệp Dự án) được thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh khai thác Dự án khác trên cơ sở quy hoạch Khu đất tại số 138B phố Giảng Võ, quận Ba Đình, Tp. Hà Nội được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6907/QĐ-UBND ngày 22/12/2014.



b) Phải thu khách hàng là bên liên quan

	<b>31/12/2016</b>		<b>01/01/2016</b>	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	4.173.090	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	6.605.212	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	1.191.322.284	-	-	-
Công ty CP ĐT Văn Phú số 1	19.527.354.012	-	-	-
Công ty CP ĐT Văn Phú số 2	25.838.103.315	-	-	-
Công ty CP thời trang Gina Le	-	-	-	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A	23.232.574	-	23.242.360	-
Nguyễn Minh Tuấn	1.322.712.000	-	1.322.712.000	-
Hoàng Thị Liên	46.726.820.000	-	1.101.820.000	-
Vũ Thanh Tuấn	9.285.000.000	-	-	-
Tô Như Thắng	360.000.000	-	-	-
Tạ Hữu Long	45.625.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>149.910.322.487</b>	<b>-</b>	<b>2.447.774.360</b>	<b>-</b>

**03. Trả trước cho người bán**

a) Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<b>31/12/2016</b>		<b>01/01/2016</b>	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP TM TKKT Cơ và Điện	7.206.985.606	-	7.099.131.016	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - CIC	-	-	17.604.452.000	-
Công ty CP Hồng Hà Việt Nam	-	-	21.630.000.000	-
Công ty CP ĐTXD Hòa Lâm	-	-	32.261.189.250	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	31.666.795.583	-	87.920.378.840	-
<b>Cộng</b>	<b>38.873.781.189</b>	<b>-</b>	<b>166.515.151.106</b>	<b>-</b>

b) Trả trước cho người bán là bên liên quan

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

**04. Phải thu về cho vay**

a) Ngắn hạn

	<b>31/12/2016</b>		<b>01/01/2016</b>	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	9.500.000.000	-	-	-
Công ty CP ĐT HNS Việt Nam	700.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>10.200.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

b) Dài hạn

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

c) Phải thu về cho vay của bên liên quan

	<b>31/12/2016</b>		<b>01/01/2016</b>	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	9.500.000.000	-	-	-
Tạ Hữu Long	1.825.000.000	-	1.825.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>11.325.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.825.000.000</b>	<b>-</b>

**05. Phải thu khác**

a) Ngắn hạn

	<b>31/12/2016</b>		<b>01/01/2016</b>	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	24.505.000.000	-	2.505.000.000	-
Tiền tạm ứng cho CBNV	21.267.766.580	-	6.233.148.120	-
Chi phí thực hiện dự án Trường y tế công cộng	-	-	80.993.898.833	-
Phải thu về chuyển nhượng vốn đầu tư	-	-	24.780.000.000	-
Phải thu khác	14.613.040.079	-	15.941.641.189	-
<b>Cộng</b>	<b>60.385.806.659</b>	<b>-</b>	<b>130.453.688.142</b>	<b>-</b>



b) Dài hạn

	<b>31/12/2016</b>		<b>01/01/2016</b>	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Góp vốn hợp tác kinh doanh - Công ty CP Đầu tư Đô Thị Kang Long (i)	72.141.022.000	-	72.141.022.000	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh - Công ty CP Bất động sản Song Lộc	10.786.000.000	-	10.786.000.000	-
Đặt cọc đầu tư xây dựng DA xây dựng lại khu tập thể 3A - Công ty CP Nhật Quân Anh	30.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>112.927.022.000</b>	<b>-</b>	<b>82.927.022.000</b>	<b>-</b>

(i) Hợp đồng góp vốn số 0979/HĐGV ngày 05/05/2012:

- Nội dung: Công ty CP Đầu tư Đô thị Kang Long được UBND Tp. Hà Nội cho phép nghiên cứu đầu tư xây dựng tuyến đường Thái Hà kéo dài đến Voi Phục theo hình thức xã hội hóa đầu tư. Theo đó, Công ty CP Đầu tư Đô thị Kang Long được đầu tư trên các lô đất ký hiệu X5 và X6 làm đối ứng để xây dựng tuyến đường Thái Hà kéo dài đến Voi Phục. Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land góp vốn đầu tư xây dựng tuyến đường này để được hưởng lãi suất hoặc hưởng quyền ưu tiên mua sản phẩm đầu tư trên các lô đất X5 và X6 khi tuyến đường mở qua, sản phẩm là đất ở được dự kiến chia lô có hạ tầng ngoài nhà.
- Giá trị và hợp đồng: Vốn góp của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land được quy đổi thành sản phẩm do Công ty CP Đầu tư Đô thị Kang Long dự kiến đầu tư như sau:
  - + Loại đất: đất ở dự kiến chia lô, có hạ tầng ngoài nhà;
  - + Diện tích đất (tạm tính): 1.050 m<sup>2</sup>, diện tích thực tế sẽ được xác định tại thời điểm bàn giao ranh giới đất, giá trị sẽ được điều chỉnh tương ứng;
  - + Đơn giá: 152.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (Công ty CP Đầu tư Đô thị Kang Long chịu thuế VAT khi hai Bên tiến hành mua bán sản phẩm đầu tư);
  - + Giá trị hợp đồng tạm tính: 159.600.000.000 đồng.

c) Phải thu khác của bên liên quan

	<b>31/12/2016</b>		<b>01/01/2016</b>	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP ĐT Văn Phú - House	2.716.564.564	-	2.713.564.564	-
Công ty CP SX và TM Tây Hà	4.020.607.137	-	3.197.257.153	-
Công ty CP Thời trang Gina Le	3.016.667	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.740.188.368</b>	<b>-</b>	<b>5.910.821.717</b>	<b>-</b>

**06. Hàng tồn kho**

	<b>31/12/2016</b>		<b>01/01/2016</b>	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	561.650.270	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.143.255.983.909	-	1.090.224.888.908	-
Hàng hoá	2.435.263.341	-	45.803.465.656	-
<b>Cộng</b>	<b>1.146.252.897.520</b>	<b>-</b>	<b>1.136.028.354.564</b>	<b>-</b>

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay ngân hàng tại thời điểm cuối kỳ: 864.507.801.702 đồng.

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

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.143.255.983.909</b>	<b>1.090.224.888.908</b>
Dự án nhà ở thấp tầng V5+V6 - KĐT Văn Phú (i)	192.766.871.955	9.277.617.319
Dự án KĐT An Hưng (ii)	699.949.203.659	691.108.231.795
Dự án Thảo Điền - TP. HCM (iii)	163.245.944.314	162.739.089.440
Các dự án khác	87.293.963.981	227.099.950.354
<b>Dài hạn</b>	<b>39.576.448.077</b>	<b>39.045.669.459</b>
Dự án Nam Sầm Sơn - Thanh Hoá (iv)	39.576.448.077	39.045.669.459
<b>Cộng</b>	<b>1.182.832.431.986</b>	<b>1.129.270.558.367</b>

(i) Dự án nhà ở thấp tầng V5+V6 được xây dựng tại lô đất V5 và V6 thuộc khu đô thị Văn Phú, có diện tích quy hoạch là 18.430 m<sup>2</sup>. Dự án bao gồm 148 ô liền kề có diện tích 73 - 215 m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng dưới 60%.

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

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

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

(iv) Dự án Nam Sầm Sơn - Thanh Hóa được chấp thuận đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn theo Văn bản số 4038/QĐ-CT ngày 15/12/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa, tổng diện tích 26,09 ha.



**07. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
<b>Số dư tại 01/01/2016</b>	<b>12.670.529.596</b>	<b>1.957.300.288</b>	<b>53.971.000</b>	<b>14.720.800.884</b>
Mua trong kỳ	7.083.781.818	48.288.975	-	7.132.070.793
Tăng khác	2.778.293.148	-	-	2.778.293.148
Thanh lý, nhượng bán	(3.614.871.444)	-	-	(3.614.871.444)
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>18.917.733.118</b>	<b>1.498.778.301</b>	<b>-</b>	<b>20.455.511.419</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>				
<b>Số dư tại 01/01/2016</b>	<b>6.967.439.856</b>	<b>1.957.300.288</b>	<b>53.971.000</b>	<b>9.017.711.144</b>
Khấu hao trong năm	2.321.147.097	-	-	2.321.147.097
Thanh lý, nhượng bán	(3.397.036.191)	-	-	(3.397.036.191)
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>5.891.550.762</b>	<b>1.450.489.326</b>	<b>-</b>	<b>7.381.040.088</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
<b>Số dư tại 01/01/2016</b>	<b>5.703.089.740</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.703.089.740</b>
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>13.026.182.356</b>	<b>48.288.975</b>	<b>-</b>	<b>13.074.471.331</b>

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.160.276.568

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**08. Các khoản đầu tư tài chính**

a) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2016		01/01/2016			
	Giá gốc VND	Lợi nhuận thuần VND	Tổng VND	Giá gốc VND	Lợi nhuận thuần VND	Tổng VND
Công ty CPĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	163.786.400.000	(6.343.494.723)	157.442.905.277	129.790.706.000	-	129.790.706.000
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(12.463.346.616)	21.314.156.559	-	-	-
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	9.100.000.000	(1.176.925)	9.098.823.075	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	1.600.000.000	(408.013.934)	1.191.986.066	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>208.263.903.175</b>	<b>(19.216.032.198)</b>	<b>189.047.870.977</b>	<b>129.790.706.000</b>	<b>-</b>	<b>129.790.706.000</b>

b) Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2016		01/01/2016		
	Giá gốc VND	DP VND	Giá hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá hợp lý VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Mineral	-	-	-	1.610.000.000	1.610.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House	-	-	-	179.675.000.000	179.675.000.000
Công ty CP Sản xuất và Thương mại Tây Hà	-	-	-	23.700.000.000	23.700.000.000
Công ty CP Tư vấn ĐT và Phát triển kiến trúc IDEA	-	-	-	360.000.000	360.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP Thời trang Gina Le	-	-	-	150.000.000	150.000.000
Công ty CP Đầu tư HNS Việt Nam	12.000.000.000	-	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	4.565.000.000	-	4.565.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>16.565.000.000</b>	<b>-</b>	<b>16.565.000.000</b>	<b>227.495.000.000</b>	<b>227.495.000.000</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**09. Vay và nợ thuê tài chính****a) Vay ngắn hạn**

	31/12/2016		Trong năm		01/01/2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long (i)	326.163.609.204	326.163.609.204	595.463.248.579	412.433.735.868	143.134.096.493	143.134.096.493
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long (ii)	131.793.494.000	131.793.494.000	170.981.494.000	49.655.000.000	10.467.000.000	10.467.000.000
Vay đối tượng khác	89.563.089.021	89.563.089.021	9.197.925.000	72.000.000	80.437.164.021	80.437.164.021
<b>Cộng</b>	<b>547.520.192.225</b>	<b>547.520.192.225</b>	<b>775.642.667.579</b>	<b>462.160.735.868</b>	<b>234.038.260.514</b>	<b>234.038.260.514</b>

**b) Vay dài hạn**

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

**c) Vay các bên liên quan**

	31/12/2016		Trong năm		01/01/2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Tổ Như Toàn	31.923.508.000	31.923.508.000	160.000.000.000	299.833.125.000	171.756.633.000	171.756.633.000
Tổ Như Thăng	27.650.000.000	27.650.000.000	40.150.000.000	12.500.000.000	-	-
Tạ Hữu Long	-	-	-	72.000.000	72.000.000	72.000.000
<b>Cộng</b>	<b>59.573.508.000</b>	<b>59.573.508.000</b>	<b>200.150.000.000</b>	<b>312.405.125.000</b>	<b>171.828.633.000</b>	<b>171.828.633.000</b>

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

- Hạn mức khoản vay 600.000.000.000 VND;
- Thời hạn hạn mức 01 năm; Thời hạn các khoản vay thông thường không quá 10 tháng kể từ ngày giải ngân;
- Lãi suất từ 7%-8,25%/năm;
- Biện pháp bảo đảm:  
Thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số HH1, KĐT Văn Phú, quận Hà Đông, TP. Hà Nội;  
Thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại khu đất ký hiệu TTDV-01, KĐT An Hưng, quận Hà Đông, TP. Hà Nội.

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

- Hạn mức khoản vay 165.000.000.000 VND;
- Thời hạn sử dụng hạn mức 12 tháng; Thời hạn các khoản vay theo từng khế ước nhận nợ là 06 tháng;
- Lãi suất từ 7%-8%/năm;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú Giảng Võ để thực hiện xây dựng trường Đại học y tế Cộng đồng;
- Biện pháp bảo đảm: Thế chấp tài sản gắn liền với đất đã hình thành là công trình xây dựng tại CT9, KĐT Văn Phú, quận Hà Đông, TP. Hà Nội.

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

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

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

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

## 10. Phải trả người bán

a) Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Galaxy Việt Nam	725.338.062	725.338.062	7.070.338.062	7.070.338.062
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	24.462.464.000	24.462.464.000	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	206.968.462.319	206.968.462.319	66.741.844.790	66.741.844.790
<b>Cộng</b>	<b>232.156.264.381</b>	<b>232.156.264.381</b>	<b>73.812.182.852</b>	<b>73.812.182.852</b>



b) Phải trả người bán là bên liên quan

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

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<b>31/12/2016</b>		<b>01/01/2016</b>	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP Đầu tư NNP	-	-	50.880.000.000	50.880.000.000
Công ty CP kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam	-	-	22.120.000.000	22.120.000.000
Các đối tượng khác	1.965.606.017	1.965.606.017	2.186.388.042	2.186.388.042
<b>Cộng</b>	<b>1.965.606.017</b>	<b>1.965.606.017</b>	<b>75.186.388.042</b>	<b>75.186.388.042</b>

12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<b>31/12/2016</b> VND	<b>01/01/2016</b> VND
Chi phí trích trước dự án Văn Phú		
<i>Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật</i>	493.259.698.655	538.781.864.836
<i>Hạng mục Nhà xây thô thấp tầng</i>	3.782.562.652	3.782.562.652
<i>Hạng mục Nhà cao tầng - CT9</i>	191.030.079.113	220.741.004.224
<b>Cộng</b>	<b>688.072.340.420</b>	<b>763.305.431.712</b>

13. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<b>31/12/2016</b> VND	<b>01/01/2016</b> VND
Doanh thu nhận trước	301.449.571.462	-
<i>Dự án nhà thấp tầng V5+V6 KĐT Văn Phú</i>	300.358.434.562	-
<i>Dự án nhà cao tầng CT9 KĐT Văn Phú</i>	1.091.136.900	-
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	526.013	-
<b>Cộng</b>	<b>301.450.097.475</b>	<b>-</b>

**14. Phải trả khác**

a) Ngắn hạn

	<b>31/12/2016</b>		<b>01/01/2016</b>	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bảo hiểm xã hội	108.508	108.508	1.058.421	1.058.421
Giá trị bảo tri DA Văn Phú - CT9	37.880.067.413	37.880.067.413	38.062.999.604	38.062.999.604
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh - Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	12.936.000.000	12.936.000.000	-	-
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh - Công ty CP Đầu tư BTD	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà DA Văn Phú	7.125.000.000	7.125.000.000	8.030.000.000	8.030.000.000
Phải trả khác	28.873.613.421	28.873.613.421	32.062.455.394	32.062.455.394
<b>Cộng</b>	<b>96.814.789.342</b>	<b>96.814.789.342</b>	<b>88.156.513.419</b>	<b>88.156.513.419</b>

b) Dài hạn

	<b>31/12/2016</b>		<b>01/01/2016</b>	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú-Trung Kính (i)	362.318.636.432	362.318.636.432	357.213.649.331	357.213.649.331
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh - Công ty CP Văn Phú-Holdings	25.600.000.000	25.600.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>387.918.636.432</b>	<b>387.918.636.432</b>	<b>357.213.649.331</b>	<b>357.213.649.331</b>

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

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND
Thuế giá trị gia tăng	-	9.792.893.526	4.003.625.855	13.796.519.381	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	766.113.075	766.113.075	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	630.916.650	630.916.650	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	68.372.284	2.516.740.545	2.337.000.000	5.828.544.606	1.043.176.345	-
Thuế thu nhập cá nhân	16.707.522	33.581.573	351.125.860	423.607.783	61.538.007	5.930.135
Các loại thuế khác	-	-	335.551.390	412.463.179	76.911.789	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	584.294.927	968.760.000	968.760.000	-	584.294.927
<b>Cộng</b>	<b>85.079.806</b>	<b>12.927.510.571</b>	<b>9.393.092.830</b>	<b>22.826.924.674</b>	<b>1.181.626.141</b>	<b>590.225.062</b>

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

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	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
<b>Số dư tại 01/01/2016</b>	<b>262.200.000.000</b>	-	<b>15.177.859.740</b>	<b>7.613.245.707</b>	<b>45.168.258.122</b>	<b>13.743.464.230</b>	<b>343.902.827.799</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	17.895.888.044	4.055.657.410	21.951.545.454
Tặng khác	-	1.678	-	-	-	10.083.026.660	10.083.028.338
Phân phối lợi nhuận (i)	-	-	-	-	(5.000.000.000)	-	(5.000.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(3.640.335.135)	(3.792.000.000)	(7.432.335.135)
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>262.200.000.000</b>	<b>1.678</b>	<b>15.177.859.740</b>	<b>7.613.245.707</b>	<b>54.423.811.031</b>	<b>24.090.148.300</b>	<b>363.505.066.456</b>

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

(ii) Giảm khác Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối do xác định giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu, và do thay đổi tỷ lệ sở hữu của cổ đông công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát cuối kỳ so với đầu kỳ.

**Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

**Cổ phiếu**

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

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

**01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

a) Doanh thu

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu bán hàng	41.671.700.800	9.957.008.029
Doanh thu kinh doanh bất động sản	288.586.185.780	224.895.731.152
Doanh thu hợp đồng xây dựng	428.279.494.439	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.193.414.361	12.116.548.050
<b>Cộng</b>	<b>773.730.795.380</b>	<b>246.969.287.231</b>



b) Doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	27.252.092	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	43.180.549	-
Công ty TNHH MTV Văn Phú - Giảng Võ	-	1.163.796.301
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	1.083.020.258	-
Công ty CP Thời trang Gina Le	409.090.909	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	17.773.474.771	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	23.567.950.887	-
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	86.729.677	214.531.912
<b>Cộng</b>	<b>42.990.699.144</b>	<b>1.378.328.213</b>

**02. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Hàng bán bị trả lại	1.626.530.304	23.636.412.003
<b>Cộng</b>	<b>1.626.530.304</b>	<b>23.636.412.003</b>

**03. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn bán hàng	44.423.232.972	12.928.820.921
Giá vốn kinh doanh bất động sản	185.242.146.240	179.038.635.198
Giá vốn hợp đồng xây dựng	428.279.494.439	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	14.231.549.217	10.884.690.999
<b>Cộng</b>	<b>672.176.422.868</b>	<b>202.852.147.118</b>

**04. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	30.495.413	2.519.412.878
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.027.600.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.058.095.413</b>	<b>2.519.412.878</b>

**05. Chi phí tài chính**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền vay	19.261.213.689	9.200.997.086
<b>Cộng</b>	<b>19.261.213.689</b>	<b>9.200.997.086</b>

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

a) Chi phí bán hàng

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.281.949.493	2.991.684.863
<b>Cộng</b>	<b>2.281.949.493</b>	<b>2.991.684.863</b>

b) Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	15.364.417.187	5.909.301.919
Chi phí vật liệu quản lý	198.289.712	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.884.934.922	1.137.309.516
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.206.532.037	802.690.863
Thuế, phí và lệ phí	2.564.232	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.630.542.130	1.082.970.644
Chi phí bằng tiền khác	9.610.403.415	1.756.675.149
<b>Cộng</b>	<b>31.897.683.635</b>	<b>10.688.948.091</b>

**07. Thu nhập khác**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	354.892.019	21.749.528
Tiền phạt thu được	391.003.064	28.080.000
Các khoản khác	911.532.647	13.837.349
<b>Cộng</b>	<b>1.657.427.730</b>	<b>63.666.877</b>

**08. Chi phí khác**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Các khoản bị phạt	80.106.226	566.500.000
Chi phí tài trợ xây dựng đình Phong Mỹ	4.940.840.000	2.608.900.000
Các khoản khác	348.600.800	24.710.695
<b>Cộng</b>	<b>5.369.547.026</b>	<b>3.200.110.695</b>

**09. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Công ty mẹ	5.896.916.890	842.593.250
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	1.325.783.763	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>7.222.700.653</b>	<b>842.593.250</b>



**10. Lãi trên cổ phiếu**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Lợi nhuận (Lỗ) sau thuế TNDN</b>	17.895.888.044	(3.504.633.926)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	17.895.888.044	(3.504.633.926)
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	2.622.000	4.677.277
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
- Lãi cơ bản	6.825	(749)
- Lãi suy giảm	6.825	(749)

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**01. Các khoản công nợ tiềm tàng**

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

**02. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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

**03. Công cụ tài chính**

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

	Giá trị ghi sổ			
	Giá gốc VND	31/12/2016 Dự phòng VND	Giá gốc VND	01/01/2016 Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	106.384.700.676	-	19.027.821.561	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.066.620.801.556	(252.468.507)	291.325.360.581	(252.468.507)
Đầu tư tài chính	205.612.870.977	-	357.285.706.000	-
	<b>1.378.618.373.209</b>	<b>(252.468.507)</b>	<b>667.638.888.142</b>	<b>(252.468.507)</b>

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	606.943.700.225	405.794.893.514
Phải trả người bán và phải trả khác	716.889.690.155	519.182.345.602
Chi phí phải trả	688.072.340.420	763.305.431.712
	<b>2.011.905.730.800</b>	<b>1.688.282.670.828</b>

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

### **Quản lý rủi ro vốn**

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

### **Quản lý rủi ro tài chính**

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

#### ***Rủi ro thị trường***

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

#### **Rủi ro về lãi suất**

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

#### **Rủi ro về giá hàng hóa**

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

#### **Rủi ro về giá cổ phiếu**

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

#### ***Rủi ro tín dụng***

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



	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	106.384.700.676	-	-	106.384.700.676
Phải thu khách hàng và phải thu khác	953.441.311.049	112.927.022.000	-	1.066.368.333.049
Đầu tư tài chính	-	-	205.612.870.977	205.612.870.977
<b>Cộng</b>	<b>1.059.826.011.725</b>	<b>112.927.022.000</b>	<b>205.612.870.977</b>	<b>1.378.365.904.702</b>
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.027.821.561	-	-	19.027.821.561
Phải thu khách hàng và phải thu khác	208.145.870.074	82.927.022.000	-	291.072.892.074
Đầu tư tài chính	-	-	357.285.706.000	357.285.706.000
<b>Cộng</b>	<b>227.173.691.635</b>	<b>82.927.022.000</b>	<b>357.285.706.000</b>	<b>667.386.419.635</b>

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

#### **Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>				
Vay và nợ	547.520.192.225	59.423.508.000	-	606.943.700.225
Phải trả người bán và phải trả khác	328.971.053.723	387.918.636.432	-	716.889.690.155
Chi phí phải trả	688.072.340.420	-	-	688.072.340.420
<b>Cộng</b>	<b>1.564.563.586.368</b>	<b>447.342.144.432</b>	<b>-</b>	<b>2.011.905.730.800</b>
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>				
Vay và nợ	234.038.260.514	171.756.633.000	-	405.794.893.514
Phải trả người bán và phải trả khác	161.968.696.271	357.213.649.331	-	519.182.345.602
Chi phí phải trả	763.305.431.712	-	-	763.305.431.712
<b>Cộng</b>	<b>1.159.312.388.497</b>	<b>528.970.282.331</b>	<b>-</b>	<b>1.688.282.670.828</b>

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

**04. Thông tin về các bên liên quan**

**Danh sách bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	Công ty liên kết
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	Công ty liên kết
Công ty CP Văn Phú Holdings	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT, Ông Tô Như Thắng là Phó Giám đốc
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Ông Tạ Hữu Long là Chủ tịch HĐQT, Ông Tô Như Toàn là thành viên HĐQT
Công ty CP Thời trang Gina Le	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Mineral	Ông Tạ Hữu Long là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House	Ông Tô Như Toàn là thành viên HĐQT
Công ty CP SX và TM Tây Hà (tên cũ Công ty CP Đầu tư Văn Phú - ITC )	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A	Ông Tô Như Thắng là thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1	Ông Đình Quốc Hà là thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái	Ông Tô Như Toàn là Chủ tịch HĐQT
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
Ông Tô Như Thắng	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc
Ông Tạ Hữu Long	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Thị Liên	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Thanh Tuấn	Thành viên HĐQT
Ông Đình Quốc Hà	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đào Thị Hồng Hạnh	vợ Ông Tô Như Toàn

**Giao dịch với 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:

	<b>Năm 2016</b> <b>VND</b>
<b>Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang</b>	
Chuyển tiền góp vốn	33.995.694.000
Thu tiền hợp tác đầu tư	12.936.000.000
<b>Công ty CP In và Văn hóa phẩm</b>	
Nhận chuyển nhượng cổ phần	33.777.503.175
<b>Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh</b>	
Thu phí hoạt động văn phòng	25.804.212
Giá trị tư vấn xây dựng	59.600.000
Trả tiền tư vấn xây dựng	59.600.000
<b>Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS</b>	
Chuyển tiền góp vốn	1.600.000.000
Thu phí hoạt động văn phòng	40.893.392
<b>Công ty CP Văn Phú Holdings</b>	
Ứng trước tiền thi công xây dựng	1.960.000.000
Thu tiền hợp tác đầu tư	32.000.000.000
Trả tiền hợp tác đầu tư	6.400.000.000



	<b>Năm 2016</b>
	<b>VND</b>
<b>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú</b>	
Giá trị dịch vụ quản lý vận hành	4.820.485.231
Trả phí dịch vụ quản lý vận hành	4.626.291.942
<b>Công ty CP Thời trang Gina Le</b>	
Chuyển tiền góp vốn	900.000.000
Chuyển nhượng phần vốn góp	1.050.000.000
Thu tiền cho thuê mặt bằng	450.000.000
Chuyển tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	3.016.667
<b>Công ty CP đầu tư Văn Phú - Mineral</b>	
Chuyển nhượng phần vốn góp	1.610.000.000
<b>Công ty CP Đầu tư Văn Phú - House</b>	
Chuyển nhượng phần vốn góp	179.675.000.000
Chuyển tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	3.000.000
<b>Công ty CP SX và TM Tây Hà</b>	
Chuyển nhượng phần vốn góp	23.700.000.000
Chuyển tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	823.349.984
<b>Công ty CP Tư vấn ĐT và PT kiến trúc I.D.E.A</b>	
Chuyển nhượng phần vốn góp	360.000.000
Thu phí hoạt động văn phòng	95.412.431
Trả tiền tư vấn thiết kế	2.626.000.000
<b>Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1</b>	
Nhận chuyển nhượng vốn góp	49.285.000.000
Chuyển nhượng phần vốn góp	59.285.000.000
Giá trị thi công xây dựng	153.426.464.000
Trả tiền thi công xây dựng	128.964.000.000
Thu phí hoạt động văn phòng	23.468.236
<b>Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2</b>	
Chuyển tiền góp vốn	43.827.500.000
Chuyển nhượng phần vốn góp	43.827.500.000
<b>Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái</b>	
Chuyển tiền góp vốn	4.565.000.000
Chuyển tiền cho vay	9.500.000.000
<b>Ông Tô Như Toàn</b>	
Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - House	89.425.000.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Gina Le	1.050.000.000
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - House	89.425.000.000
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty Gina Le	1.050.000.000
Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - Invest	62.928.000.000
Thu tiền thuế TNCN chuyển nhượng vốn	62.928.000
Thu tiền vay vốn cá nhân	160.000.000.000
Trả gốc vay vốn cá nhân	299.833.125.000
<b>Ông Tô Như Thắng</b>	
Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - Invest	52.440.000.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty I.D.E.A	360.000.000
Thu tiền vay vốn cá nhân	40.000.000.000
Trả gốc vay vốn cá nhân	12.500.000.000

	<b>Năm 2016</b>
	<b>VND</b>
<b>Bà Đào Thị Hồng Hạnh</b> Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - Invest	117.990.000.000
<b>Ông Vũ Thanh Tuấn</b> Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - Invest	5.244.000.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú số 1	59.285.000.000
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú số 1	50.000.000.000
<b>Ông Tạ Hữu Long</b> Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - Invest	36.708.000.000
Thu tiền thuế TNCN chuyển nhượng vốn	36.708.000
Trả gốc vay vốn cá nhân	72.000.000
<b>Ông Nguyễn Minh Tuấn</b> Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - Invest	39.330.000.000
Thu tiền thuế TNCN chuyển nhượng vốn	39.330.000
<b>Bà Hoàng Thị Liên</b> Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Văn Phú - Invest	36.708.000.000
Thu tiền thuế TNCN chuyển nhượng vốn	36.708.000
<b>Thu nhập của HĐQT và Ban Giám đốc</b>	<b>1.998.219.333</b>

**Số dư với các bên liên quan**

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

**05. Báo cáo bộ phận**

Hoạt động của Công ty trong kỳ chủ yếu là hoạt động kinh doanh bất động sản và được thực hiện chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

**06. Số liệu so sánh**

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



**Tô Như Toàn**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2017

**Đỗ Thị Thanh Phương**  
**Kế toán trưởng**

**Trần Mỹ Yên**  
**Người lập biểu**