



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
Số 177 phố Trung Kính, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

MST: 0102702590

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3/2017

Hà Nội, tháng 10/2017

Mẫu số B01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017

TÀI SẢN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			30/09/2017	01/01/2017
A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.533.578.432.958	2.319.117.075.857
I/ Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	191.748.780.839	106.384.700.676
1. Tiền	111		28.748.780.839	38.384.700.676
2. Các khoản tương đương tiền	112		163.000.000.000	68.000.000.000
II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22.200.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.08	22.200.000.000	-
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	130		839.784.401.680	1.002.515.092.238
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	661.452.985.461	893.307.972.897
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	45.305.506.635	38.873.781.189
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.04	11.200.000.000	10.200.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	122.078.378.091	60.385.806.659
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(252.468.507)	(252.468.507)
IV/ Hàng tồn kho	140		1.256.647.745.106	1.146.252.897.520
1. Hàng tồn kho	141	V.06	1.256.647.745.106	1.146.252.897.520
V/ Tài sản ngắn hạn khác	150		223.197.505.333	63.964.385.423
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		191.212.436	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		55.794.738.373	63.879.305.617
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.14	119.273.389	85.079.806
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		167.092.281.135	-
B/ TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.227.953.195.638	374.394.216.626
I/ Các khoản phải thu dài hạn	210		602.822.411.575	114.752.022.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.04	439.177.389.575	1.825.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.05	163.645.022.000	112.927.022.000
II/ Tài sản cố định	220		9.622.935.928	13.074.471.331
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	9.622.935.928	13.074.471.331
- Nguyên giá	222		17.776.126.885	20.455.511.419
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.153.190.957)	(7.381.040.088)
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)
III/ Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV/ Tài sản dở dang dài hạn	240		102.366.558.015	39.576.448.077
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.06	39.576.448.077	39.576.448.077
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		62.790.109.938	-
V/ Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.08	504.275.406.800	205.612.870.977
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		487.710.406.800	189.047.870.977
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		16.565.000.000	16.565.000.000
VI/ Tài sản dài hạn khác	260		8.865.883.320	1.378.404.241
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.826.333.320	1.378.404.241
2. Tài sản dài hạn khác	268		7.039.550.000	-
VII/ Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.761.531.628.596	2.693.511.292.483

Mẫu số B01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND
01/01/2017

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	30/06/2017	01/01/2017
C/ NỢ PHẢI TRẢ	300		1.801.707.558.817	2.330.006.226.027
I/ Nợ ngắn hạn	310		1.448.772.475.044	1.882.664.081.595
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	181.100.430.562	232.156.264.381
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.582.363.267	1.965.606.017
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	32.507.693.493	12.927.510.571
4. Phải trả người lao động	314		3.632.313.854	1.566.470.961
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	611.287.037.589	688.072.340.420
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.12	39.052.207.517	301.450.097.475
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	50.506.265.102	96.814.789.342
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.09	530.906.757.390	547.520.192.225
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(1.802.593.730)	190.810.203
II/ Nợ dài hạn	330		352.935.083.773	447.342.144.432
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	76.670.000.000	387.918.636.432
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.09	276.265.083.773	59.423.508.000
D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.959.824.069.779	363.505.066.456
I/ Vốn chủ sở hữu	410	V.15	1.959.824.069.779	363.505.066.456
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.600.000.000.000	262.200.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.600.000.000.000	262.200.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.674	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		7.618.483.996	7.613.245.707
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		227.797.183.665	54.423.811.031
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(23.954.218.013)	31.587.082.987
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		251.751.401.678	22.836.728.044
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		109.230.540.703	24.090.148.300
II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.761.531.628.596	2.693.511.292.483



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 10 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
Quý III năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 3/2017		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	129.616.024.751	15.341.497.305	753.047.894.734	103.919.507.372	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02						
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		129.616.024.751	15.341.497.305	753.047.894.734	103.919.507.372	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	64.879.929.426	8.700.642.633	379.027.289.994	63.156.214.137	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		64.736.095.325	6.640.854.672	374.020.604.740	40.763.293.235	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	118.942.111	1.129.769.866	503.953.016	2.039.162.077	
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	9.249.679.845	9.808.439.477	23.885.821.665	22.675.666.748	
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.249.679.845	9.808.439.477	23.885.821.665	22.675.666.748	
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		95.477.970	(1.790.156.110)	20.524.475.661	(6.063.994.664)	
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	2.281.949.493	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.05	21.761.210.880	5.642.334.217	43.558.494.197	16.049.503.228	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		33.939.624.681	(9.470.305.267)	327.604.717.555	(4.268.658.821)	
12. Thu nhập khác	31		2.747.686.386	-	3.057.797.028	1.159.960.301	
13. Chi phí khác	32		15.191.380.472	-	16.216.971.635	587.993.278	
14. Lợi nhuận khác	40		(12.443.694.086)	-	(13.159.174.607)	571.967.023	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		21.495.930.595	(9.470.305.267)	314.445.542.948	(3.696.691.798)	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.06	7.996.731.166	29.492.468	63.503.520.447	5.102.038.995	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		13.499.199.429	(9.499.797.734)	250.942.022.501	(8.798.730.793)	
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		15.284.495.876	(9.503.080.025)	251.751.401.677	(9.351.582.180)	
20. Lợi nhuận sau thuế không kiểm soát	62		(1.785.296.447)	3.282.290	(809.379.175)	552.851.387	
21. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của công ty mẹ	70	VI.07	105	(3.624)	3.264	(3.567)	
22. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của công ty không kiểm soát	71		105	(3.624)	3.264	(3.567)	

TỔNG GIÁM ĐỐC
ĐẦU TƯ
VẠN PHÚ
INVEST
Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2017

(Signature)

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

(Signature)

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu

Mẫu số B03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý III năm 2017

Chi tiêu	MS	Đơn vị tính: VND	
		Từ 01/01/2017 đến 30/9/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/9/2016
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	625.151.454.480	261.705.664.508
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá, dịch vụ	02	(241.994.722.874)	(220.004.342.332)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(28.584.767.468)	(14.081.153.488)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(22.552.625.041)	(22.675.666.748)
5. Thuế TNDN đã nộp	05	(68.413.559.381)	(415.000.000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	1.150.924.851.824	242.239.493.098
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(2.089.462.974.896)	(461.271.102.390)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(674.932.343.356)	(214.502.107.352)
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	(827.467.547)	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(116.700.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	90.000.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(517.768.900.000)	(173.742.697.175)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	146.600.000.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	503.725.527	2.039.452.443
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(398.192.642.020)	(171.703.244.732)
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	1.077.707.304.750	15.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.389.613.849.789	761.847.011.979
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.245.452.708.851)	(376.690.193.668)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(68.172.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.153.696.445.688	400.156.818.311
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	80.571.460.312	13.951.466.227
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	111.177.320.527	19.027.821.561
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	191.748.780.839	32.979.287.788



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2017

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên
Người lập biểu

Mẫu số B09 - DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý III năm 2017

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 17 ngày 31/7/2017, mã số doanh nghiệp 0102702590.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 17 là 1.600.000.000.000 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: 6.

Danh sách công ty con được hợp nhất

TT	Tên công ty con	Trụ sở chính	30/09/2017		01/01/2017	
			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 Hòa, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	100%	100%	100%	100%
2	Công ty CP đầu tư Văn Phú số 3	số 24-N7B, Khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%
3	Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	số 177 phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	60.00%	60.00%	33.33%	33.33%
4	Công ty CP Đầu tư Văn Phú Land	số 129 Đinh Tiên Hoàng, phường 3, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	97.29%	97.29%	80.04%	80.04%
5	Công ty CP đầu tư Văn Phú số 1	số 177 phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	51.00%	51.00%		
6	Công ty CP đầu tư Văn Phú số 2	số 177 phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	96.26%	51.00%		

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

TT	Tên công ty liên kết	Trụ sở chính	30/09/2017		01/01/2017	
			Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
1	Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	số 14, lô B1, KĐT Nam Từ Sơn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	33%	33%	33%	33%
2	Công ty CP In và Văn hóa phẩm	Số 83 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Tp. Hà Nội	46.77%	46.77%	46.77%	46.77%
3	Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	lô 52, BT7-KĐT Văn Quán, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội	35%	35%	65.54%	65.54%
4	Công ty CP Đầu tư Văn Phú - IPS	số 177 phố Trung Kính, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	0.00%	0.00%	44.00%	44.00%
5	Công ty CP đầu tư và phát triển TM Văn Phú	Tầng 1-4 Tòa nhà The Vanphú Victoria CT9, KĐT mới Văn Phú	35%	35%		

(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. 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. 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 kỳ kế toán. 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 giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất 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 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kỳ 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 kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

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

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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Phương pháp tính giá hàng tồn kho:

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc thiết bị	05 - 12
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị 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 kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

Chi phí đi vay

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

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

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

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 kỳ trước. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ 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 kỳ kế toán. 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

	30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
Tiền mặt	24.638.408.438	16.900.591.629
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.110.372.401	21.484.109.047
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền (i)	163.000.000.000	68.000.000.000
Cộng	191.748.780.839	106.384.700.676

(i) 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 ngắn hạn

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bộ Y tế (i)	548,983,537,821	-	548,983,537,821	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	112,469,447,640	(252,468,507)	344,324,435,076	(252,468,507)
Cộng	661,452,985,461	(252,468,507)	893,307,972,897	(252,468,507)

(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.

03. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP TM TKKT Cơ và Điện	7,206,985,606	-	7,206,985,606	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	38,098,521,029	-	31,666,795,583	-
Cộng	45,305,506,635	-	38,873,781,189	-

04. Phải thu về cho vay

a) Ngắn hạn

	30/09/2017		01/01/2017	
	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	-	9,500,000,000	-
Công ty CP ĐT HNS Việt Nam	700,000,000	-	700,000,000	-
Trịnh Thị Vinh	1,000,000,000	-	-	-
Cộng	11,200,000,000	-	10,200,000,000	-

b) Dài hạn

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạ Hữu Long	-	-	1.825.000.000	-
Ứng vốn GPMB cho 132 Đào Duy Từ cho Sở Tài chính TP HCM	20.641.611.606	-	-	-
Ứng vốn GPMB cho Ban bồi thường Q.Thủ Đức	418.219.845.473	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	315.932.496	-	-	-
Cộng	439.177.389.575	-	1.825.000.000	-

05. Phải thu khác

a) Ngắn hạn

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	24.505.000.000	-	24.505.000.000	-
Tiền tạm ứng cho CBNV	29.586.001.000	-	21.267.766.580	-
Phải thu khác	67.987.377.091	-	14.613.040.079	-
Cộng	122.078.378.091	-	60.385.806.659	-

b) Dài hạn

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Góp vốn hợp tác kinh doanh - Công ty CP Đầu tư 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	32.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	48.718.000.000	-		-
Cộng	163.645.022.000	-	112.927.022.000	-

(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 (tam tính): 1.050 m2, 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/m2 (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 tam tính: 159.600.000.000 đồng.

06. Hàng tồn kho

	30/09/2017		01/01/2017	
	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	1.213.187.149.933	-	1.143.255.983.909	-
Hàng hoá	43.460.595.173	-	2.435.263.341	-
Cộng	1.256.647.745.106	-	1.146.252.897.520	-

07. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn <i>VND</i>	Thiết bị, dụng cụ quản lý <i>VND</i>	TSCĐ khác <i>VND</i>	Tổng cộng <i>VND</i>
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2017	18.917.733.118	1.498.778.301	-	20.455.511.419
Mua trong kỳ	1.413.005.454	-	49.080.000	1.708.935.466
Số dư tại 30/09/2017	15.942.418.572	1.498.778.301	49.080.000	17.776.126.885
GIÁ TRỊ HAO MÒN				
Số dư tại 01/01/2017	5.891.550.762	1.450.489.326	-	7.381.040.088
Khấu hao trong kỳ	1.819.543.751	12.072.240	9.202.500	1.865.978.185
Số dư tại 30/09/2017	6.617.267.197	1.462.561.566	9.202.500	8.153.190.957
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại 01/01/2017	13.026.182.356	48.288.975	-	13.074.471.331
Số dư tại 30/09/2017	9.325.151.375	36.216.735	39.877.500	9.622.935.928

08. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	22,200,000,000	22,200,000,000	-	-
Cộng	22,200,000,000	22,200,000,000	-	-

(i) Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long kỳ hạn 06 tháng, lãi suất 6,2%/năm, dùng để ký quỹ để Ngân hàng Indovina phát hành bảo lãnh hoàn trả tiền ứng trước/đặt cọc với số tiền tối đa 74.000.000.000 VND cho Công ty TNHH Joming theo Thỏa thuận cấp bảo lãnh kiêm Hợp đồng cầm cố số 37/2017/TTCBL/IVBTL-VBBA ngày 14/06/2017.

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

	30/09/2017			01/01/2017		
	Giá gốc VND	Lợi nhuận thuần VND	Tổng VND	Giá gốc VND	Lợi nhuận thuần VND	Tổng VND
Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	163,786,400,000	17,251,862,335	181,038,262,335	163,786,400,000	(6,343,494,723)	157,442,905,277
Công ty CP In và Văn hóa phẩm	33,777,503,175	(14,944,212,151)	18,833,291,024	33,777,503,175	(12,463,346,616)	21,314,156,559
Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	10,500,000,000	(676,020,640)	9,823,979,360	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
Công ty CP đầu tư và phát triển TM Văn Phú	278,006,400,000	8,474,081	278,014,874,081	-	-	-
Cộng	486,070,303,175	1,640,103,625	487,710,406,800	208,263,903,175	(19,216,032,198)	189,047,870,977

c) Đầu tư vào đơn vị khác

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	DP VND	Giá gốc VND	DP VND
Công ty CP Đầu tư HNS Việt Nam	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	-
Cộng	16,565,000,000	-	16,565,000,000	-

09. Vay và nợ thuê tài chính

a) Vay ngắn hạn

	30/09/2017		Trong kỳ		01/01/2017	
	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)	339.803.226.091	339.803.226.091	662.386.845.851	611.860.393.889	326.163.609.204	326.163.609.204
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Thăng Long (ii)	114.173.247.028	114.173.247.028	144.654.355.000	127.034.108.028	131.793.494.000	131.793.494.000
Vay đối tượng khác	76.930.284.271	76.930.284.271	19.057.195.250	26.104.000.000	89.563.089.021	89.563.089.021
Cộng	530.906.757.390	530.906.757.390	826.098.396.101	764.998.501.917	547.520.192.225	547.520.192.225

b) Vay dài hạn

	30/09/2017		Trong kỳ		01/01/2017	
	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	31.923.508.000
Tổ Như Thăng (iv)	-	-	-	27.500.000.000	27.500.000.000	27.500.000.000
Ngân hàng Indovina - chi phí tư vấn, chi phí khác của DA xây dựng các tuyến đường (v)	8.045.238.300	8.045.238.300	8.045.238.300	-	-	-
Ngân hàng Vietcombank - Ứng vốn GPMB (vi)	268.219.845.473	268.219.845.473	268.219.845.473	-	-	-
Cộng	276.265.083.773	276.265.083.773	276.265.083.773	59.423.508.000	59.423.508.000	59.423.508.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

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

(i) Hợp đồng hạn mức tín dụng số 40/2016/HĐHM/IVBTL-VPINVEST ngày 25/04/2016; Hợp đồng hạn mức tín dụng số 85/2016/HĐHM/IVBTL-VP1 ngày 30/08/2016 và 95/2016/HĐHM/IVBTL-VPS2 ngày 30/8/2016

- 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 8%-9,3%/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 kế ước nhận nợ là 06 tháng;
- Lãi suất từ 7,3%-7,88%/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 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 03, Phường Thảo Điền, quận 2, TP. Hồ Chí Minh.

(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.

(v) Hợp đồng vay số 43/2017/HĐTH/IVBTL-VPBA ngày 18/05/2017:

- Số tiền vay 60.000.000.000 VND;
- Thời hạn cho vay là 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
- Lãi suất tại thời điểm vay là 10,2%/365 ngày, điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo của Indovinabank;
- Mục đích vay: tài trợ chi phí tư vấn 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.
- Bảo đảm bằng: 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.

(vi) Hợp đồng vay vốn số 181/2017/HĐCVHV.VCB-IVB-VPBA ngày 18/08/2017 hạn mức 1.456 tỷ, thời gian vay 5 năm (bao gồm thời gian ân hạn 2 năm). Mục đích vay: thanh toán chi phí giải phóng mặt bằng để thực hiện hợp đồng BT Dự án "Đầu tư xây dựng đoạn kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, Quận Thủ Đức.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

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

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 1		-	24.462.464.000	24.462.464.000
Nguyễn Đắc Diệu Hương	50.522.500.000	50.522.500.000		
Phải trả cho các đối tượng khác	130.577.930.562	130.577.930.562	207.693.800.381	207.693.800.381
Cộng	181.100.430.562	181.100.430.562	232.156.264.381	232.156.264.381

11. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
Chi phí trích trước dự án Văn Phú		
<i>Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật</i>	482,678,626,242	493,259,698,655
<i>Hạng mục Nhà xây thô thấp tầng</i>	3,782,562,652	3,782,562,652
<i>Hạng mục Nhà cao tầng - CT9</i>	124,825,848,695	191,030,079,113
<i>Chi phí trích trước khác</i>	-	-
Cộng	611,287,037,589	688,072,340,420

12. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
Doanh thu nhận trước	36,582,859,061	301,449,571,462
<i>Dự án nhà thấp tầng V5+V6 KĐT Văn Phú</i>	33,131,519,983	300,358,434,562
<i>Dự án nhà cao tầng CT9 KĐT Văn Phú</i>	3,451,339,078	1,091,136,900
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	2,469,348,456	526,013
Cộng	39,052,207,517	301,450,097,475

13. Phải trả khác

a) Ngắn hạn

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Giá trị bảo trì DA Văn Phú - CT9	604,455,789	604,455,789	37,880,067,413	37,880,067,413
Nhận góp vốn HTKD - Công ty CP ĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang	-	-	12,936,000,000	12,936,000,000
Nhận góp vốn HTKD - Công ty CPĐT BTĐ	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	8,325,000,000	8,325,000,000	7,125,000,000	7,125,000,000
Phải trả khác	31,576,809,313	31,576,809,313	28,873,721,929	28,873,721,929
Cộng	50,506,265,102	50,506,265,102	96,814,789,342	96,814,789,342

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

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

b) Dài hạn

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú-Trung Kính (i)	-	-	362.318.636.432	362.318.636.432
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh - Công ty CP Văn Phú-Holdings	-	-	25.600.000.000	25.600.000.000
Phải trả tiền vốn huy động vốn đối ứng GPMB Dự án BT xây dựng tuyến đường Gò Dưa - Phạm Văn Đồng	2.670.000.000	2.670.000.000	-	-
Nhận đặt cọc theo HĐ HTĐT (ii)	74.000.000.000			
Cộng	76.670.000.000	2.670.000.000	387.918.636.432	387.918.636.432

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

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

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

(ii) Khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa Công ty CP Văn Phú Bắc Á với Công ty TNHH Joming ngày 25/11/2016 tại số 132 Đào Duy Từ, phường 6, quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

Công ty CP Đầu tư Văn Phú Bắc Á là đại diện Liên danh thực hiện Dự án BT xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, gồm 03 đơn vị là Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest, Công ty CP Đầu tư Văn Phú Bắc Á và Công ty CP Đầu tư HNS Việt Nam.

Khu đất tại 132 Đào Duy Từ, phường 6, quận 10, TP. Hồ Chí Minh là khu đất mà UBND Tp. Hồ Chí Minh đồng ý giao cho Liên danh để thu hồi vốn đầu tư khi thực hiện Dự án BT này.

Tổng giá trị chuyển nhượng đã bao gồm thuế GTGT là 370.000.000.000 VND.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu cuối kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND	Số phải thu đầu kỳ VND	Số phải nộp đầu kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	9,792,893,526
TNDN	102,565,867	24,940,007,415	68,372,284	2,516,740,545
Thuế TNCN	16,707,522	249,705,838	16,707,522	33,581,573
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	-	-
Phi, lệ phí và các khoản khác	-	7,317,980,240	-	584,294,927
Cộng	119,273,389	32,507,693,493	85,079,806	12,927,510,571

15. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2017			01/01/2017		
	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Tô Như Toàn	40.000.000	400.000.000.000	25,00%	865.260	86.526.000.000	33%
Nguyễn Trung Thành	7.500.000	75.000.000.000	4,69%	524.400	52.440.000.000	20%
Đào Thị Hồng Hạnh	4.000.000	40.000.000.000	2,50%	1.179.900	117.990.000.000	45%
Tô Như Thắng	11.300.000	113.000.000.000	7,06%	52.440	5.244.000.000	2%
Vũ Thanh Tuấn	7.750.000	77.500.000.000	4,84%			
Nguyễn Huy Hoàng	35.000	350.000.000	0,02%			
Trịnh Thị Hồng Nhung	10.000	100.000.000	0,01%			
Công ty CP ĐT THG Holding	37.500.000	375.000.000.000	23,44%			
Đỗ Thị Thanh Phương	100.000	1.000.000.000	0,06%			
Phạm Hồng Châu	150.000	1.500.000.000	0,09%			
Nguyễn Diệu Tú	150.000	1.500.000.000	0,09%			
Đình Quốc Hà	150.000	1.500.000.000	0,09%			
Lê Châu Giang	4.000.000	40.000.000.000	2,50%			
Cổ đông khác	47.355.000	473.550.000.000	29,60%			
Cộng	160.000.000	1.600.000.000.000	100%	2.622.000	262.200.000.000	100%

Cổ phiếu

	30/09/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	160,000,000	2,622,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	160,000,000	2,622,000
Cổ phiếu phổ thông	160,000,000	2,622,000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	160,000,000	2,622,000
Cổ phiếu phổ thông	160,000,000	2,622,000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)</i>	<i>10,000</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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	10,401,057,650	443,089,500
Doanh thu kinh doanh bất động sản	655,029,886,709	100,853,203,632
Doanh thu hợp đồng xây dựng	85,699,297,274	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,917,653,101	2,623,214,240
Cộng	753,047,894,734	103,919,507,372

02. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán hàng	10,390,371,760	443,089,500
Giá vốn kinh doanh bất động sản	287,477,411,956	61,608,027,345
Giá vốn hợp đồng xây dựng	80,407,767,482	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	751,738,796	1,105,097,291
Cộng	<u>379,027,289,994</u>	<u>63,156,214,137</u>

03. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	503,953,016	2,039,162,077
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Cộng	<u>503,953,016</u>	<u>2,039,162,077</u>

04. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	23,885,821,665	22,675,666,748
Cộng	<u>23,885,821,665</u>	<u>22,675,666,748</u>

05. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty mẹ	62,692,312,476	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Land	556,024,666	5,102,038,995
Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2	255,183,305	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>63,503,520,447</u>	<u>5,102,038,995</u>

06. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 VND
Lợi nhuận (Lỗ) sau thuế TNDN	251.751.401.677	(9.351.582.180)
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	251.751.401.677	(9.351.582.180)
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu) (i)	77.121.435	2.622.000
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	3.264	(3.567)
- Lãi suy giảm	3.264	(3.567)

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

03. Công cụ tài chính

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 tỷ giá, lãi suất, và giá hàng hóa.

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 và ngoài 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 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:

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:

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. 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.

05. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 của Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - CN Phía Bắc. Số liệu liên quan tới Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lấy theo số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2016 của Công ty.



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2017

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên
Người lập biểu