



Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo tài chính cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2011

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thông tin về Công ty

Giấy Chứng nhận

Đăng ký Kinh doanh số	072758	ngày 13 tháng 9 năm 1999
	4103005360	ngày 4 tháng 10 năm 2006
	0301822194	ngày 3 tháng 2 năm 2010
	0301822194	ngày 31 tháng 3 năm 2010
	0301822194	ngày 31 tháng 7 năm 2010
	0301822194	ngày 28 tháng 8 năm 2010
	0301822194	ngày 2 tháng 12 năm 2010
	0301822194	ngày 17 tháng 1 năm 2011
	0301822194	ngày 3 tháng 1 năm 2012

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đầu tiên và các giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh được sửa đổi nhiều lần và lần sửa đổi gần nhất là giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301822194 ngày 3 tháng 1 năm 2012.

Hội đồng Quản trị

Võ Anh Tuấn	Chủ tịch
Đỗ Văn Bá	Phó Chủ tịch (từ ngày 30 tháng 3 năm 2011)
Trương Thành Nhân	Thành viên
Vũ Ngọc Nam	Thành viên
Trần Anh Thi	Thành viên (đến ngày 30 tháng 3 năm 2011)
Nguyễn Nam Hùng	Thành viên (đến ngày 30 tháng 3 năm 2011)
Trần Thu Oanh	Thành viên (từ ngày 30 tháng 3 năm 2011)

Ban Giám đốc

Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc
Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc

Trụ sở đăng ký

89 Hoàng Quốc Việt
Phường Phú Thuận, Quận 7,
Thành phố Hồ Chí Minh
Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam



KPMG Limited
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street
District 1, Ho Chi Minh City
The Socialist Republic of Vietnam

Telephone +84 (8) 3821 9266
Fax +84 (8) 3821 9267
Internet www.kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các **Cổ đông**
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Phạm vi kiểm toán

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán đính kèm của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 13 tháng 3 năm 2012. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để có được sự đảm bảo hợp lý rằng báo cáo tài chính không chứa đựng các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và thuyết trình trong báo cáo tài chính. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc, cũng như việc đánh giá cách trình bày tổng quát của báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Giấy Chứng nhận Đầu tư số: 011043000345

Báo cáo kiểm toán số: 11-01-218




Nguyễn Thanh Nghị

Chứng chỉ kiểm toán viên số 0304/KTV

Phó Tổng Giám đốc

Chang Hung Chun

Chứng chỉ kiểm toán viên số N0863/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 3 năm 2012

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND'000	31/12/2010 VND'000
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn	100		1.465.827.258	1.251.970.304
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	2.158.524	7.722.372
Tiền	111		2.158.524	7.722.372
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	10	42.632.908	43.043.841
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		43.918.540	44.265.036
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(1.285.632)	(1.221.195)
Các khoản phải thu	130	4	179.641.793	171.066.708
Phải thu khách hàng - thương mại	131		47.100.899	44.966.018
Trả trước cho người bán	132		54.475.555	93.344.377
Các khoản phải thu khác	135		78.189.604	32.756.313
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(124.265)	-
Hàng tồn kho	140	5	1.233.195.521	1.025.150.130
Hàng tồn kho	141		1.233.195.521	1.025.150.130
Tài sản ngắn hạn khác	150		8.198.512	4.987.253
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		181.784	32.727
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.871.079	2.994.676
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	6	6.145.649	1.959.850
Tài sản dài hạn	200		231.792.804	259.209.972
Tài sản cố định	220		40.787.663	28.766.916
Tài sản cố định hữu hình	221	7	22.707.682	3.384.638
<i>Nguyên giá</i>	222		28.013.461	8.797.964
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(5.305.779)	(5.413.326)
Tài sản cố định vô hình	227	8	-	2.324
<i>Nguyên giá</i>	228		129.880	129.880
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(129.880)	(127.556)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	9	18.079.981	25.379.954
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	10	160.195.088	206.940.591
Đầu tư vào công ty liên kết	252		14.700.000	17.100.000
Đầu tư dài hạn khác	258		165.438.503	204.580.245
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(19.943.415)	(14.739.654)
Tài sản dài hạn khác	260		30.810.053	23.502.465
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	12.583.372	1.278.461
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	12	18.193.581	21.137.618
Tài sản dài hạn khác	268		33.100	1.086.386
TỔNG TÀI SẢN	270		1.697.620.062	1.511.180.276

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND'000	31/12/2010 VND'000
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.174.022.846	991.004.373
Nợ ngắn hạn	310		688.569.477	799.789.734
Vay và nợ ngắn hạn	311	13	361.488.956	445.443.049
Phải trả người bán	312		23.961.010	18.683.492
Người mua trả tiền trước	313		16.408.428	15.076.744
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	24.179.150	50.774.854
Chi phí phải trả	316	15	73.440.871	75.599.327
Các khoản phải trả khác	319	16	184.277.840	189.205.592
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		4.813.222	5.006.676
Vay và nợ dài hạn	330		485.453.369	191.214.639
Vay và nợ dài hạn	334	17	272.023.544	132.000.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336	18	1.030.900	1.302.750
Doanh thu chưa thực hiện	338		212.398.925	57.911.889
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		467.745.615	461.478.849
Vốn chủ sở hữu	410		467.745.615	461.478.849
Vốn cổ phần	411	19	277.148.160	277.148.160
Thặng dư vốn cổ phần	412		166.088.465	166.153.465
Quỹ đầu tư phát triển	417		1.254.315	1.254.315
Quỹ dự phòng tài chính	418		8.572.796	8.239.545
Lợi nhuận chưa phân phối	420		14.681.879	8.683.364
LỢI ÍCH CỦA BÊN ĐỐI TÁC TRONG HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH	439	20	55.851.601	58.697.054
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.697.620.062	1.511.180.276

Người lập:

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Người duyệt:


Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 3 năm 2012

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	2011 VND'000	2010 VND'000
Tổng doanh thu	01	21	101.060.017	90.087.435
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	21	(10.986.966)	(6.027.027)
Doanh thu thuần	10		90.073.051	84.060.408
Giá vốn hàng bán	11	22	(74.410.184)	(66.048.174)
Lợi nhuận gộp	20		15.662.867	18.012.234
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	8.585.651	29.275.949
Chi phí tài chính	22	24	(18.467.100)	(11.670.098)
Chi phí bán hàng	24		(10.860.110)	(10.015.489)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(31.600.092)	(36.257.817)
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(36.678.784)	(10.655.221)
Kết quả từ các hoạt động khác	40			
Thu nhập khác	31	25	81.948.810	27.185.604
Chi phí khác	32	26	(36.491.643)	(4.952.798)
Lợi nhuận trước thuế	50		8.778.383	11.577.585
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	(2.014.782)	(6.796.730)
(Chi phí)/lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	27	(2.944.037)	2.612.070
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		3.819.564	7.392.925
Phân bổ cho:				
Bên đối tác của hợp đồng hợp tác kinh doanh	61	20	(2.845.453)	(2.255.258)
Chủ sở hữu của Công ty	62		6.665.017	9.648.183
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	70	28	240	362

Người lập:

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 3 năm 2012

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Vốn cổ phần VND'000	Thặng dư vốn cổ phần VND'000	Cổ phiếu quỹ VND'000	Quỹ đầu tư và phát triển VND'000	Quỹ dự phòng tài chính VND'000	Lợi nhuận chưa phân phối VND'000	Quỹ khen thưởng và phúc lợi VND'000	Tổng cộng VND'000
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2010	200.832.850	19.136.200	(1.555.437)	1.254.315	7.757.136	33.510.345	5.084.618	266.020.027
Phát hành vốn cổ phần	40.166.570	150.130.573	-	-	-	-	-	190.297.143
Phát hành cổ phiếu thưởng	24.099.900	(2.638.398)	-	-	-	(21.461.502)	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu	12.048.840	-	-	-	-	(12.048.840)	-	-
Phát hành lại cổ phiếu quỹ	-	(474.910)	1.555.437	-	-	-	-	1.080.527
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	9.648.183	-	9.648.183
Chuyển sang các quỹ	-	-	-	-	482.409	(964.822)	482.413	-
Sử dụng quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(560.355)	(560.355)
Chuyển sang nợ phải trả	-	-	-	-	-	-	(5.006.676)	(5.006.676)
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2011	277.148.160	166.153.465	-	1.254.315	8.239.545	8.683.364	-	461.478.849
Phí phát hành vốn cổ phần	-	(65.000)	-	-	-	-	-	(65.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	6.665.017	-	6.665.017
Chuyển sang các quỹ	-	-	-	-	333.251	(666.502)	333.251	-
Chuyển sang nợ phải trả	-	-	-	-	-	-	(333.251)	(333.251)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	277.148.160	166.088.465	-	1.254.315	8.572.796	14.681.879	-	467.745.615

Người lập:

Lê Thị Hồng Phương
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 3 năm 2012

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	2011 VND'000	2010 VND'000
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		8.778.383	11.577.585
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		3.386.741	1.419.706
Các khoản dự phòng	03		5.392.463	(84.880)
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	05		(565.350)	-
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(8.427.592)	(26.577.023)
Thu nhập cổ tức	05		(75.666)	(2.698.686)
Chi phí lãi vay	06		7.525.613	11.291.370
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		16.014.592	(5.071.928)
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		(857.203)	(800.282)
Biến động hàng tồn kho	10		(208.101.658)	(154.665.222)
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		156.127.764	(64.030.197)
			(36.816.505)	(224.567.629)
Tiền lãi vay đã trả	13		(5.891.841)	(8.586.257)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(36.865.771)	(15.699.373)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(479.550)	(560.355)
Tiền thuần chi cho hoạt động kinh doanh	20		(80.053.667)	(249.413.614)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(26.038.505)	(14.955.919)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		1.001.009	-
Tiền chi cho đầu tư ngắn hạn và dài hạn	25		(30.005.425)	(33.348.089)
Tiền thu từ đầu tư ngắn hạn và thanh lý các khoản đầu tư dài hạn	26		71.893.663	52.733.700
Thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		1.635.651	19.249.432
Tiền thuần thu từ hoạt động đầu tư	30		18.486.393	23.679.124

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	2011 VND'000	2010 VND'000
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		-	191.377.670
Tiền thu từ góp vốn của đối tác tham gia				
Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	31		-	2.500.000
Tiền chi phát hành cổ phiếu	32		(65.000)	-
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		547.225.091	729.008.800
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(491.155.640)	(705.565.751)
Tiền chi trả cổ tức	36		(1.025)	(72.563)
Tiền thuần thu từ hoạt động tài chính	40		56.003.426	217.248.156
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(5.563.848)	(8.486.334)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		7.722.372	16.208.706
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	3	2.158.524	7.722.372

CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ VÀ TÀI CHÍNH

	2011 VND'000	2010 VND'000
Kết chuyển từ hàng tồn kho sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang	56.267	2.513.707
Góp vốn từ các đối tác tham gia Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh bằng quyền sử dụng đất	-	58.452.312

Người lập: 
 Lê Thị Hồng Phượng
 Kế toán trưởng

Người duyệt: 
 Trương Thành Nhân
 Tổng Giám đốc



Ngày 13 tháng 3 năm 2012

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là xây dựng dân dụng; san lấp mặt bằng; kinh doanh vật liệu xây dựng và hàng trang trí nội thất; kinh doanh nhà; lắp đặt cống thoát nước; xây dựng đường giao thông; sản xuất ống cống bê tông cốt thép; đo đạc địa chính; xây lắp điện (dưới 35KV); môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất, tư vấn bất động sản và cho thuê nhà kho, bãi đậu xe, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư); xây dựng công trình công nghiệp, cầu cảng; tư vấn quản lý dự án; lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh; chế tạo, lắp ráp, mua bán máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường; trang trí nội ngoại thất; sản xuất bê tông tấm, bê tông đúc sẵn, ống cột bê tông, cọc bê tông cốt thép, gốm sứ, vật liệu chịu lửa, gạch, bột ma tít; sản xuất bê tông khô ướt; trồng rừng; dịch vụ phòng cháy rừng; dịch vụ cung cấp giống cây trồng rừng; khai thác, sơ chế gỗ, thu lượm lâm sản; sản xuất đồ gỗ, đồ sơn mài, đồ chạm khắc trang trí (trừ tái chế phế thải, sản xuất gốm sứ thủy tinh xi mạ điện); lắp đặt, mua bán hệ thống báo cháy, báo trộm; dịch vụ giới thiệu việc làm; dịch vụ dọn dẹp; trang trí phong cảnh, vệ sinh bên ngoài hồ bơi, cống rãnh; xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư; cung cấp dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; và cung cấp dịch vụ giáo dục và đào tạo.

Công ty chuyển từ công ty trách nhiệm hữu hạn thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005360 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 10 năm 2006.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 Công ty có 79 nhân viên (31/12/2010: 122 nhân viên).

2. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập các báo cáo tài chính này.

(a) Cơ sở lập báo cáo tài chính

(i) Cơ sở kế toán chung

Báo cáo tài chính trình bày bằng Đồng Việt Nam làm tròn tới hàng nghìn gần nhất (“VND’000”), được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Các báo cáo tài chính, ngoại trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được lập theo phương pháp gián tiếp.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

(ii) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Công ty có các khoản vay đáng kể cần tái tài trợ trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 13). Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào khả năng Công ty có nhận được thêm tài trợ và/hoặc tái tài trợ hay không.

Tại thời điểm lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc tin rằng các chủ nợ sẽ không tiếp tục tài trợ và/hoặc tái tài trợ cho Công ty.

(b) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(c) Áp dụng Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành về trình bày và thuyết minh công cụ tài chính

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2011, Công ty áp dụng phi hồi tố những yêu cầu của Thông tư số 210/2009/TT-BTC (“Thông tư 210”) do Bộ Tài chính ban hành về trình bày và thuyết minh công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 không ảnh hưởng trọng yếu đến việc đo lường hay trình bày công cụ tài chính trong báo cáo tài chính của Công ty. Các thuyết minh báo cáo tài chính quy định trong Thông tư 210 không trình bày các số liệu so sánh do việc áp dụng phi hồi tố.

(d) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái của ngày kết thúc niên độ kế toán. Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái xấp xỉ tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 (“CMKT 10”) – *Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái*.

(e) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

(f) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là những công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Công ty được xem là có ảnh hưởng đáng kể khi Công ty nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết của một đơn vị. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được phản ánh theo nguyên giá trên báo cáo tài chính.

(ii) Đầu tư vào các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh

Công ty có ký Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với các bên liên quan hay bên thứ ba mà trong đó các bên tham gia vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh đóng góp tài sản vào một dự án đầu tư theo như các thỏa thuận trong hợp đồng. Lợi nhuận đầu tư được tính dựa trên lợi nhuận phát sinh từ dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn đầu tư. Lợi nhuận từ các khoản đầu tư này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi chúng được phân phối.

(iii) Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo nguyên giá.

(iv) Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư nêu trên được lập khi Ban Giám đốc cho rằng việc giảm giá này không mang tính tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(g) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên tình trạng quá hạn của khoản nợ hoặc mức tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể; người nợ mất tích, bỏ trốn, đang bị cơ quan pháp luật truy tố, giam giữ, xét xử hoặc đang thi hành án hoặc đã chết.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi cho các khoản nợ quá hạn được trích lập theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 như sau:

<i>Tình trạng quá hạn</i>	<i>Tỷ lệ dự phòng</i>
Từ trên sáu (06) tháng đến dưới một (01) năm	30%
Từ một (01) năm đến dưới hai (02) năm	50%
Từ hai (02) năm đến dưới ba (03) năm	70%
Từ ba (03) năm trở lên	100%

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các tổn thất có thể xảy ra cho các khoản nợ chưa đến hạn thanh toán được xác định bởi Ban Giám đốc sau khi xem xét đến khả năng thu hồi của các khoản nợ này.

(h) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho, trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

Giá gốc được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng.

(i) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí phân bổ trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến, và chi phí tháo dỡ và di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu thường được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tại thời điểm phát sinh chi phí. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng tài sản cố định hữu hình tăng trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- chi phí nâng cấp nhà cửa 5 năm
- máy móc và thiết bị 4 – 6 năm
- thiết bị văn phòng 3 – 5 năm
- phương tiện vận chuyển 6 năm

(j) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm vi tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

(k) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

(l) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Công cụ và dụng cụ

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ và dụng cụ được phản ánh theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 2 đến 3 năm.

(ii) Chi phí nâng cấp văn phòng

Chi phí nâng cấp văn phòng được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 2 đến 3 năm.

(iii) Nhà mẫu

Nhà mẫu được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm.

(m) Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác thể hiện theo nguyên giá.

(n) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

(o) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư trên bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để các khoản chênh lệch tạm thời này có thể được sử dụng. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(p) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được phân loại như vốn chủ sở hữu. Phần tiền thu được cao hơn mệnh giá cổ phiếu khi phát hành được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần. Chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu phổ thông được ghi nhận là như một khoản giảm trừ vào vốn chủ sở hữu.

(ii) Cổ phiếu quỹ

Khi cổ phiếu được ghi nhận như vốn chủ sở hữu được mua lại, số tiền thanh toán bao gồm chi phí trực tiếp phát sinh khi mua, sau khi trừ ảnh hưởng của thuế, được ghi nhận như một khoản giảm trừ của vốn chủ sở hữu. Những cổ phiếu được mua lại được phân loại như cổ phiếu quỹ và được ghi nhận như một khoản giảm trừ vào vốn chủ sở hữu.

(q) Lợi ích của bên đối tác trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh

Công ty ghi nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí liên quan đến Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (“HĐHTKD”) trong báo cáo tài chính của Công ty khi Công ty nắm quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của dự án thuộc HĐHTKD. Phần vốn góp của bên đối tác trong HĐHTKD được trình bày riêng biệt đối với vốn chủ sở hữu và nợ phải trả của Công ty.

Lãi hoặc lỗ phân bổ cho bên đối tác trong HĐHTKD được phân bổ từ lợi nhuận sau thuế của Công ty.

(r) Doanh thu

(i) Kinh doanh bất động sản

Doanh thu bán các bất động sản không theo yêu cầu riêng của từng khách hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

Doanh thu và giá vốn hàng bán của bất động sản được xây dựng theo yêu cầu riêng của khách hàng được ghi nhận dựa trên phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành được đánh giá theo tỷ lệ chi phí phát sinh thực tế lũy kế trên tổng chi phí ước tính của hợp đồng. Lỗ ước tính trên hợp đồng được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Công ty đã ký thỏa thuận với khách hàng để bán căn hộ và nhà ở. Đối với việc bán căn hộ, Công ty có nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng là xây dựng và bàn giao căn hộ cho khách hàng. Doanh thu được ghi nhận tại thời điểm muộn hơn giữa thời điểm bán hoặc thời điểm hoàn thành căn hộ.

Đối với việc bán nhà ở, hợp đồng được ký giữa Công ty và khách hàng bao gồm hai giai đoạn. Giai đoạn thứ nhất, Công ty sẽ bàn giao cho khách hàng quyền được quy định trong hợp đồng về việc sử dụng nền đất để xây nhà với giá thỏa thuận. Công ty cho phép khách hàng chuyển nhượng quyền được quy định trong hợp đồng cho những người khác để hưởng lợi và chịu rủi ro gắn liền với nền đất. Doanh thu trong giai đoạn này được ghi nhận khi chuyển giao nền đất cho khách hàng. Giai đoạn hai, Công ty xây dựng nhà cho khách hàng. Khách hàng được quyền chọn nhà thầu phụ, giám sát quá trình xây dựng và giá trị xây dựng được thỏa thuận và quy định trong một hợp đồng riêng biệt. Doanh thu trong giai đoạn này được ghi nhận theo phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành.

(ii) Cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên các công việc khảo sát đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

(s) Các khoản thanh toán cho thuê hoạt động

Các khoản thanh toán cho thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(t) Chi phí vay

Chi phí vay được ghi nhận là một chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành các tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí vay thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này. Chi phí vay được vốn hóa được tính bằng cách nhân tỉ lệ vốn hóa với chi phí phát sinh cho các tài sản đủ điều kiện.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

(u) Các bên liên quan

Các bên được xem có liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát bên kia hay có ảnh hưởng đáng kể đến bên kia trong việc đưa ra các quyết định tài chính và kinh doanh. Các bên cũng được xem là có liên quan nếu các bên cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

(v) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu bình quân gia quyền đang lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng.

(w) Báo cáo theo bộ phận

Một bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích khác biệt với những bộ phận khác. Theo ý kiến của Ban giám đốc, Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và các hoạt động có liên quan và bộ phận địa lý duy nhất là Việt Nam.

(x) Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán

Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán, như được định nghĩa trong Hệ thống Kế toán Việt Nam, được trình bày trong các thuyết minh thích hợp của báo cáo tài chính.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2011 VND'000	31/12/2010 VND'000
Tiền mặt	1.401.598	1.403.707
Tiền gửi ngân hàng	756.926	6.318.665
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ	2.158.524	7.722.372

Tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm tiền có gốc ngoại tệ tương đương 1,4 triệu VND (31/12/2010: Không).

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm 416 triệu VND (31/12/2010: 396 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của các khách hàng mua các sản phẩm từ các dự án của Công ty.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khác bao gồm:

	31/12/2011 VND'000	31/12/2010 VND'000
Tạm ứng cho cán bộ, công nhân viên	48.994.234	11.786.280
Lãi phải thu	26.509.473	19.641.866
Phải thu khác	2.685.897	1.328.167
	<hr/>	<hr/>
	78.189.604	32.756.313

Biến động dự phòng các khoản phải thu khó đòi trong năm như sau:

	2011 VND'000	2010 VND'000
Số dư đầu năm	-	-
Tăng dự phòng trong năm	124.265	-
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	124.265	-

Giá trị ghi sổ của các khoản phải thu thể hiện rủi ro tín dụng tối đa gắn liền với các khoản phải thu.

Rủi ro tín dụng của Công ty liên quan đến các khoản phải thu chủ yếu chịu ảnh hưởng bởi đặc điểm riêng biệt của từng khách hàng. Đối với hoạt động bán bất động sản, tài sản chỉ được bàn giao cho khách hàng khi và chỉ khi khách hàng đã thanh toán từ 90% đến 95% giá trị hợp đồng, khoản còn lại sẽ được thanh toán ngay khi bàn giao giấy tờ sở hữu.

Dựa trên các tỷ lệ thực tế không thu được nợ trong quá khứ, Ban Giám đốc tin rằng, ngoài số dự phòng được trình bày ở trên, không có khoản dự phòng nợ khó đòi nào khác cần thiết phải lập thêm cho các khoản phải thu thương mại và phải thu khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2011. Bảng phân tích tuổi nợ các khoản phải thu không được trích lập dự phòng nợ khó đòi như sau:

	31/12/2011 VND'000
Trong hạn	116.961.794
Quá hạn từ 31 – 180 ngày	8.204.444
	<hr/>
	125.166.238

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

5. Hàng tồn kho

	31/12/2011 VND'000	31/12/2010 VND'000
Sản phẩm dở dang	1.222.311.913	997.939.396
Hàng hóa	723.800	1.532.318
Bất động sản	10.159.808	25.678.416
	<hr/>	<hr/>
	1.233.195.521	1.025.150.130

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, sản phẩm dở dang với giá trị ghi sổ là 997.802 triệu VND (31/12/2010: 830.653 triệu VND) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa vào sản phẩm dở dang là 109.384 triệu VND (2010: 66.149 triệu VND).

6. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	31/12/2011 VND'000	31/12/2010 VND'000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 2% đối với các khoản tiền tạm ứng từ các khách hàng	6.145.649	1.959.850

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

7. Tài sản cố định hữu hình

	Chi phí nâng cấp nhà cửa VND'000	Máy móc và thiết bị VND'000	Thiết bị văn phòng VND'000	Phương tiện vận chuyển VND'000	Tổng VND'000
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	893.181	677.975	2.840.980	4.385.828	8.797.964
Tăng trong năm	-	-	97.521	478.371	575.892
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	20.748.434	-	-	20.748.434
Thanh lý	-	-	(471.582)	(1.637.247)	(2.108.829)
Số dư cuối năm	893.181	21.426.408	2.466.919	3.226.952	28.013.461
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	151.202	129.145	2.224.730	2.908.249	5.413.326
Khấu hao trong năm	163.713	774.657	183.393	483.342	1.605.105
Thanh lý	-	-	(318.524)	(1.394.128)	(1.712.652)
Số dư cuối năm	314.915	903.802	2.089.598	1.997.463	5.305.779
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	741.979	548.830	616.250	1.477.579	3.384.638
Số dư cuối năm	578.266	20.522.607	377.321	1.229.489	22.707.682

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình có các tài sản trị giá 2.500 triệu VND đã được khấu hao hết vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 (31/12/2010: 2.452 triệu VND), nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại ghi sổ là 19.820 triệu VND (31/12/2010: Không) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

8. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính VND'000
Nguyên giá	
Số dư đầu năm/số dư cuối năm	129.880
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	127.556
Phân bổ trong năm	2.324
Số dư cuối năm	129.880
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	2.324
Số dư cuối năm	-

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình có các tài sản trị giá 130 triệu VND đã được phân bổ hết vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 (31/12/2010: 109 triệu VND), nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2011 VND'000	2010 VND'000
Số dư đầu năm	25.379.954	11.925.971
Tăng trong năm	26.515.899	12.229.344
Kết chuyển từ hàng tồn kho	56.267	2.513.707
Kết chuyển sang tài sản cố định	(20.748.434)	(127.727)
Kết chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(13.084.223)	(1.161.341)
Thanh lý	(39.482)	-
Số dư cuối năm	18.079.981	25.379.954

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 chi phí xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 7.010 triệu VND (31/12/2010: 7.010 triệu VND) được thế chấp cho ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

10. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2011	31/12/2010
	VND'000	VND'000
Đầu tư vốn chủ sở hữu dài hạn vào các công ty liên kết:		
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (a)	8.700.000	8.700.000
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (b)	2.000.000	2.000.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (c)	4.000.000	4.000.000
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh (d)	-	2.400.000
	<hr/> 14.700.000	<hr/> 17.100.000
Đầu tư dài hạn khác vào:		
▪ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An (e)	-	52.904.774
▪ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan (f)	152.073.503	138.310.471
▪ Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (g)	13.365.000	13.365.000
	<hr/> 165.438.503	<hr/> 204.580.245
	180.138.503	221.680.245
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(19.943.415)	(14.739.654)
	<hr/> 160.195.088	<hr/> 206.940.591
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn vào:		
▪ Chứng khoán	1.691.277	1.826.147
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới – công ty liên quan (h)	1.000.000	-
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan (i)	14.227.263	-
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích (j)	27.000.000	26.000.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần TM DV DL C.T.C	-	16.438.889
	<hr/> 43.918.540	<hr/> 44.265.036
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(1.285.632)	(1.221.195)
	<hr/> 42.632.908	<hr/> 43.043.841

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

- a. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 29% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (“Công ty Nhà Bè”), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Nhà Bè là kinh doanh bất động sản; cung cấp dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản; kinh doanh vật liệu xây dựng, máy móc và thiết bị ngành xây dựng và hàng trang trí nội ngoại thất.
- b. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (“Công ty Việt Hưng”), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Việt Hưng là quản lý các dự án xây dựng và bất động sản; cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng; lập và thẩm định các dự án đầu tư; kiểm định chất lượng công trình, giám sát và thiết kế các công trình xây dựng công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình hạ tầng đô thị.
- c. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (“Công ty Thuận Hưng”), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Thuận Hưng là xây dựng các dự án dân dụng và công nghiệp; sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng và hàng trang trí nội ngoại thất.
- d. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh, một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh là kinh doanh bất động sản; quản lý bất động sản và các dự án xây dựng; và cung cấp dịch vụ chăm sóc bảo trì cảnh quan.

Trong năm, Công ty đã thanh lý khoản đầu tư vào công ty này.

- e. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 60% chi phí đầu tư của một dự án bất động sản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An. Khoản đầu tư này không được bảo đảm và lợi nhuận đầu tư được tính dựa trên lợi nhuận phát sinh từ dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn đầu tư.

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng phần góp vốn vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh này cho công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An. Xem Thuyết minh số 25.

- f. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 30% chi phí đầu tư của dự án đầu tư bất động sản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận, một công ty liên quan. Khoản đầu tư này không được bảo đảm và lợi nhuận đầu tư được tính dựa trên lợi nhuận phát sinh từ dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn đầu tư.
- g. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 9,9% cổ phần của Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen vàng (“Công ty Sen vàng”), một công ty được thành lập tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Sen vàng là cung cấp các dịch vụ môi giới chứng khoán, hoạt động tự doanh chứng khoán và hoạt động tư vấn đầu tư chứng khoán.
- h. Khoản cho vay này không được bảo đảm và hưởng lãi suất tháng từ 1,6% đến 1,92% (2010: Không) và có thời hạn gốc là một năm. Khoản cho vay này đã được thanh toán vào ngày 15 tháng 2 năm 2012.
- i. Khoản cho vay này không được bảo đảm và hưởng lãi suất tháng từ 1,6% đến 1,9% (2010: Không) và có thời hạn gốc một năm. Giá trị ghi sổ của khoản cho vay này thể hiện rủi ro tín dụng tối đa liên quan đến khoản cho vay này.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)**

- j. Khoản cho vay này không được bảo đảm và hưởng lãi suất tháng từ 1,8% đến 1,883% (2010: 1,175% đến 1,8%) và có thời hạn gốc một năm. Giá trị ghi sổ của khoản cho vay này thể hiện rủi ro tín dụng tối đa liên quan đến khoản cho vay này.

Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính trong năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2011 VND'000	2010 VND'000	2011 VND'000	2010 VND'000
Số dư đầu năm	1.221.195	962.309	14.739.654	15.083.420
Tăng dự phòng trong năm	64.437	258.886	5.205.569	246.595
Hoàn nhập	-	-	(1.808)	(590.361)
Số dư cuối năm	1.285.632	1.221.195	19.943.415	14.739.654

11. Chi phí trả trước dài hạn

	2011 VND'000	2010 VND'000
Số dư đầu năm	1.278.461	427.441
Tăng trong năm	-	105.130
Kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.084.223	1.161.341
Phân bổ trong năm	(1.779.312)	(415.451)
Số dư cuối năm	12.583.372	1.278.461

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2011 VND'000	31/12/2010 VND'000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận đối với các khoản mục sau:		
Chi phí trích trước và các khoản dự phòng	4.116.294	6.547.706
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu	14.077.287	14.589.912
Số dư cuối năm	18.193.581	21.137.618

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

13. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2011 VND'000	31/12/2010 VND'000
Vay ngắn hạn	216.102.170	363.443.049
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)	145.386.786	82.000.000
	361.488.956	445.443.049

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau :

	Loại tiền	Lãi suất (một tháng)	Năm đáo hạn	31/12/2011 VND'000	31/12/2010 VND'000
<i>Khoản vay từ</i>					
		1% - 1,5%			
Trương Công Chính (*)	VND	(thuần)	2011	27.500.000	60.000.000
Trần Văn Thành (*)	VND	1% (thuần)	2011	1.525.233	11.950.000
Trần Minh Hòa (*)	VND	1,12%	2012	22.400.000	-
Trần Ngọc Nam (a)	VND	1,67% (thuần)	2012	30.000.000	-
Hoàng Thị Thu Thủy (*)	VND	1,67% (thuần)	2012	820.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Mỹ Tân	VND	1,7% - 2,5%	2011	-	15.000.000
Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam	VND	1,7% - 3,0%	2011	-	3.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (b)	VND	1,5% - 1,58%	2012	6.000.000	244.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Thành Đô (c)	VND	1,33% - 1,75%	2012	30.595.075	25.500.000
Ngân hàng Công thương Việt Nam- Chi nhánh Tây Sài Gòn (d)	VND	1,5% - 1,96%	2011	7.261.862	3.993.049
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh (e)	VND	1,58% - 1,83%	2012	20.000.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới (*)	VND	1,5%	2012	15.000.000	-
Công ty Cổ phần C.T.C (*)	VND	1,63%	2012	20.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (*)	VND	1,63%	2012	35.000.000	-
				216.102.170	363.443.049

- (a) Khoản vay được bảo đảm bằng 25 căn hộ tại Block 1- Khu phức hợp La Casa được hình thành trong tương lai.
- (b) Khoản vay này được bảo đảm bằng sản phẩm dở dang với giá trị ghi sổ là 336.550 triệu VND (31/12/2010: 362.694 triệu VND).
- (c) Khoản vay này được bảo đảm bằng chi phí xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 7.010 triệu VND (31/12/2010: 7.010 triệu VND).
- (d) Khoản vay này được bảo đảm bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các Thành viên Hội đồng Quản trị.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)**

(e) Khoản vay này được bảo đảm bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các Thành viên Hội đồng Quản trị.

(*) Các khoản vay này không được đảm bảo.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2011	31/12/2010
	VND'000	VND'000
Thuế		
Thuế giá trị gia tăng	814.829	1.810.048
Thuế nhập khẩu	1.392	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.798.408	38.463.598
Thuế nhà thầu nước ngoài	-	72.153
Thuế thu nhập cá nhân	318.656	264.067
Thuế khác	15.245.865	10.164.988
	<hr/>	<hr/>
	24.179.150	50.774.854
	<hr/>	<hr/>

15. Chi phí phải trả

	31/12/2011	31/12/2010
	VND'000	VND'000
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và xây dựng	68.531.661	72.214.512
Chi phí lãi vay	4.338.885	2.705.113
Chi phí khác	570.325	679.702
	<hr/>	<hr/>
	73.440.871	75.599.327
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

16. Các khoản phải trả khác

Phải trả khác bao gồm:

	31/12/2011 VND'000	31/12/2010 VND'000
Tạm ứng từ các công ty liên quan	5.622.484	6.550.000
Tạm ứng từ các khách hàng của dự án bất động sản hợp tác dưới hình thức Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan (Xem Thuyết minh số 10 (f))	128.480.689	107.975.653
Tiền đặt cọc	2.780.000	5.734.240
Tiền tạm ứng từ hai cá nhân	29.482.730	51.450.000
Cổ tức phải trả	99.680	100.705
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế	28.228	2.214
Phí bảo trì	8.932.300	11.391.681
Phí đăng ký thu từ khách hàng	3.575.541	1.356.472
Phải trả cho Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Khang An đối với Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	-	4.613.926
Tạm ứng từ các Thành viên Hội đồng Quản trị	2.760.000	-
Phải trả khác	2.516.188	30.701
	<hr/>	<hr/>
	184.277.840	189.205.592

17. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2011 VND'000	31/12/2010 VND'000
Vay dài hạn từ:		
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (a)	152.000.000	179.000.000
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (b)	250.000.000	35.000.000
▪ Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn (c)	15.410.330	-
	<hr/>	<hr/>
	417.410.330	214.000.000
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh số 13)	(145.386.786)	(82.000.000)
	<hr/>	<hr/>
Hoàn trả sau 12 tháng	272.023.544	132.000.000

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất (một tháng)	Năm đáo hạn	31/12/2011 VND'000	31/12/2010 VND'000
Khoản vay từ					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (a)	VND	1,46% - 1,79%	2013	152.000.000	179.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (b)	VND	1,42% - 1,58%	2014	250.000.000	35.000.000
Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn (c)					
▪ Khoản vay bằng VND	VND	1,73%	2013	9.090.777	-
▪ Khoản vay bằng USD	USD	0,71%	2013	6.319.553	-
				<hr/>	<hr/>
				417.410.330	214.000.000

- (a) Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn có hạn mức tối đa là 200.000 triệu VND và được bảo đảm bằng sản phẩm dở dang có giá trị ghi sổ là 661.252 triệu VND (31/12/2010: 467.959 triệu VND). Khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2010 và sẽ được hoàn trả hết vào ngày 5 tháng 6 năm 2013.
- (b) Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn có hạn mức tối đa là 250.000 triệu VND và được bảo đảm bằng sản phẩm dở dang có giá trị ghi sổ là 336.550 triệu VND (31/12/2010: 362.694 triệu VND). Khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2010 và sẽ được hoàn trả hết vào ngày 17 tháng 3 năm 2014.
- (c) Khoản vay từ Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn có hạn mức tối đa là 833.800 USD và được bảo đảm bằng tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại ghi sổ là 19.820 triệu VND (31/12/2010: Không). Khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2011 và sẽ được hoàn trả hết vào ngày 17 tháng 10 năm 2013.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, các khoản vay dài hạn với thời hạn thanh toán cố định hoặc có thể xác định bao gồm các khoản thanh toán lãi ước tính như sau:

	Giá trị ghi sổ VND'000	Dòng tiền theo hợp đồng VND'000	Trong vòng 1 năm VND'000	Từ 1 đến 2 năm VND'000	Từ 2 đến 5 năm VND'000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn	152.000.000	175.572.172	148.548.258	27.023.914	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn	250.000.000	341.289.722	58.159.722	199.878.889	83.251.111
Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn - VND	9.090.777	10.785.762	6.329.362	4.456.400	-
Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn - USD	6.319.553	6.822.072	3.703.855	3.118.215	-
	417.410.330	534.469.728	216.741.199	234.477.418	83.251.111

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, giá trị hợp lý của các khoản vay dài hạn dựa trên giá trị hiện tại của dòng tiền từ nợ gốc và lãi được chiết khấu tại lãi suất thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

	31/12/2011	
	Giá trị ghi sổ VND'000	Giá trị hợp lý VND'000
Vay dài hạn	417.410.330	417.410.330

18. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Biến động dự phòng trợ cấp thôi việc trong năm như sau:

	2011 VND'000	2010 VND'000
Số dư đầu năm	1.302.750	1.393.433
Trích lập dự phòng trong năm	230.850	676.644
Sử dụng dự phòng trong năm	(502.700)	(767.327)
Số dư cuối năm	1.030.900	1.302.750

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở mức lương hiện tại của nhân viên và thời gian họ làm việc cho Công ty.

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên và 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã đóng 95 triệu VND (31/12/2010: 99 triệu VND) vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp và khoản này được ghi nhận vào chi phí nhân viên trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

19. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2011		31/12/2010	
	Số cổ phần	VND'000	Số cổ phần	VND'000
Vốn cổ phần được duyệt	27.714.816	277.148.160	27.714.816	277.148.160
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	27.714.816	277.148.160	27.714.816	277.148.160
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	27.714.816	277.148.160	27.714.816	277.148.160

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu tương đương với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Trong năm Công ty không có biến động vốn cổ phần.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, thành phần cổ đông của Công ty như sau:

	Số cổ phần	%
Ông Võ Anh Tuấn	7.003.500	25,27%
Ông Trần Văn Thành	1.215.880	4,39%
Bà Phan Tiết Hồng Minh	2.001.000	7,22%
Bà Quách Thị Tú Anh	4.002.000	14,44%
Bà Nguyễn Kim Thanh	1.509.360	5,45%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Tín	1.610.000	5,81%
Trương Thành Nhân – Thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc	20.711	0,07%
Vũ Ngọc Nam – Thành viên Hội đồng Quản trị	3.174	0,01%
Hoàng Thị Thu Thủy – Trưởng Ban Kiểm soát	8.860	0,03%
Trần Thu Oanh – Phó Tổng Giám đốc	3.898	0,01%
Các cổ đông khác	10.336.433	37,30%
	<hr/>	
	27.714.816	100%

20. Lợi ích của bên đối tác trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh

Công ty ký Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (“HĐHTKD”) với Công ty TNHH Thiên Bích (“TB”) để phát triển một dự án bất động sản, trong đó Công ty và TB lần lượt góp 75% và 25% tổng chi phí đầu tư của dự án. Theo điều khoản phân chia lợi nhuận của HĐHTKD, Công ty và TB sẽ được chia lần lượt là 77,27% và 22,73% lợi nhuận phát sinh từ dự án bất động sản này. Công ty nắm quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của dự án này.

	31/12/2011 VND'000	31/12/2010 VND'000
Vốn góp trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh		
▪ Quyền sử dụng đất	58.452.312	58.452.312
▪ Tiền mặt	2.500.000	2.500.000
	<hr/>	
	60.952.312	60.952.312
Chi phí được phân bổ từ Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	(5.100.711)	(2.255.258)
	<hr/>	
	55.851.601	58.697.054

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

21. Tổng doanh thu

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Tổng doanh thu bao gồm:

	2011 VND'000	2010 VND'000
Tổng doanh thu		
▪ Bán bất động sản	34.833.293	17.220.736
▪ Hợp đồng xây dựng	55.180.488	61.049.342
▪ Hoa hồng dịch vụ	4.787.575	11.817.357
▪ Cho thuê thiết bị xây dựng	4.778.428	-
▪ Bán hàng hóa	1.480.233	-
	101.060.017	90.087.435
Trừ các khoản giảm trừ		
▪ Hàng bán bị trả lại	(10.986.966)	(6.027.027)
	90.073.051	84.060.408

22. Giá vốn hàng bán

	2011 VND'000	2010 VND'000
Tổng giá vốn hàng bán gồm		
▪ Chi phí phát triển bất động sản	16.914.199	4.998.832
▪ Hợp đồng xây dựng	55.180.488	61.049.342
▪ Cho thuê thiết bị xây dựng	683.463	-
▪ Hàng hóa đã bán	1.480.233	-
▪ Dịch vụ đã cung cấp	151.801	-
	74.410.184	66.048.174

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

23. Doanh thu hoạt động tài chính

	2011 VND'000	2010 VND'000
Thu nhập lãi từ		
▪ Ngân hàng	400.996	1.588.551
▪ Các bên liên quan	8.026.596	24.988.472
Cổ tức	75.666	2.698.686
Lãi chênh lệch tỷ giá	55.393	-
Thu nhập tài chính khác	27.000	240
	<hr/> 8.585.651	<hr/> 29.275.949

24. Chi phí tài chính

	2011 VND'000	2010 VND'000
Chi phí lãi vay	7.525.613	11.291.370
Dự phòng /(hoàn nhập dự phòng) đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn	5.268.198	(84.880)
Chi phí lãi trên khoản phí bảo trì nhận từ khách hàng	2.827.076	463.608
Lãi phạt do chậm thanh toán tiền mua thép	350.396	-
Lãi phạt do chậm góp vốn vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An	1.838.149	-
Chi phí lãi trên khoản tiền ký quỹ từ nhà thầu	35.048	-
Chi phí lãi do việc thanh lý hợp đồng mua bán	185.684	-
Chi phí lãi vay trên khoản tiền chậm trả cho một ngân hàng	166.611	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	270.325	-
	<hr/> 18.467.100	<hr/> 11.670.098

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

25. Thu nhập khác

	2011 VND'000	2010 VND'000
Thu từ bán thanh lý tài sản cố định	1.001.009	-
Tiền bồi thường nhận được từ bên thứ ba do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	24.682.500
Thu tiền phạt từ khách hàng do thanh toán chậm hoặc vi phạm hợp đồng	1.607.668	978.603
Thu từ thanh lý Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An	14.168.544	-
Thu từ chuyển nhượng đất ngoài ranh thuộc các dự án dân cư của Công ty	53.961.150	-
Chi phí phát triển hạ tầng thu từ một đơn vị khác	9.651.919	-
Thu nhập khác	1.558.520	1.524.501
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	81.948.810	27.185.604

26. Chi phí khác

	2011 VND'000	2010 VND'000
Giá trị ghi sổ của tài sản cố định được thanh lý	435.659	-
Tiền đặt cọc cho các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị bên thứ ba vi phạm	-	3.949.200
Chi phí liên quan tới việc thanh lý Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An	1.077.773	-
Chi phí liên quan trực tiếp đến phần đất ngoài ranh thuộc các dự án dân cư của Công ty được chuyển nhượng	34.469.405	-
Chi phí khác	508.806	1.003.598
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	36.491.643	4.952.798

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

27. Chi phí thuế thu nhập**(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	2011 VND'000	2010 VND'000
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	2.014.782	6.371.433
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	425.297
	<hr/> 2.014.782	<hr/> 6.796.730
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	2.574.727	(2.612.070)
Ghi giảm tài sản thuế thu nhập hoãn lại	369.310	-
	<hr/> 2.944.037	<hr/> (2.612.070)
Chi phí thuế thu nhập	<hr/> <hr/> 4.958.819	<hr/> <hr/> 4.184.660

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2011 VND'000	2010 VND'000
Lợi nhuận trước thuế	8.778.383	11.577.585
Thuế theo thuế suất của Công ty	2.194.596	2.894.396
Chi phí không được khấu trừ thuế	2.413.830	1.539.638
Ghi giảm tài sản thuế thu nhập hoãn lại	369.310	-
Thu nhập không bị tính thuế	(18.917)	(674.671)
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	425.297
	<hr/> 4.958.819	<hr/> 4.184.660

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế suất thuế thu nhập là 25% lợi nhuận chịu thuế.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

28. Lãi trên cổ phiếu

Việc tính lãi cơ bản trên cổ phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty là 6.665 triệu VND (31/12/2010: 9.648 triệu VND) và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành là 27.714.816 (31/12/2010: 26.664.080), được tính như sau:

(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2011 VND'000	2010 VND'000
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	6.665.017	9.648.183

(ii) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	2011 Số cổ phiếu	2010 Số cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành vào đầu năm	27.714.816	20.064.465
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phát hành trong năm	-	3.121.790
Ảnh hưởng của việc giảm số cổ phiếu trong năm	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành trong năm	-	3.477.825
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12	27.714.816	26.664.080

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

29. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Tại và trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoài các số dư được trình bày ở Thuyết minh 10 và số 13 trong báo cáo tài chính, Công ty có các số dư và giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Số dư tại ngày 31 tháng 12	
	2011	2010
	VND'000	VND'000
Phải thu khác		
<i>Phải thu lãi tiền cho vay</i>		
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận - công ty liên quan	416.824	-
▪ Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới - công ty liên quan	718.441	-
<i>Phải thu khác</i>		
▪ Ông Vũ Ngọc Nam – Thành viên Hội đồng Quản trị	77.768	-
▪ Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng - công ty liên quan	-	84.640
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	113.033	55.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	273.666	-
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	131.643	-
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	295.240	-
<i>Tạm ứng</i>		
▪ Ông Trương Thành Nhân – Tổng Giám đốc	-	6.150.200
▪ Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng Giám đốc	6.076.550	-
▪ Ông Vũ Ngọc Nam – Thành viên Hội đồng Quản trị	200.000	250.000
▪ Ông Nguyễn Nam Hùng – Thành viên Hội đồng Quản trị	-	50.000
Các khoản phải thu		
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng - công ty liên quan	5.256.271	-
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	-	3.588
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	566.806	210.197
▪ Ông Trương Thành Nhân – Tổng Giám đốc	-	201.365
▪ Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng giám đốc	2.091.710	2.091.710
Trả trước cho nhà cung cấp		
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng - công ty liên quan	10.504.030	7.272.212
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	20.774.772	57.501.623
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	274.151	938.909
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	-	515.286
▪ Công ty Cổ phần Nhật Khanh - công ty liên quan	11.346.739	15.496.567
Các khoản phải trả		
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	-	2.098.653
Người mua trả tiền trước		
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	24.366	-
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	36.700	-

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

Số dư tại ngày 31 tháng 12
năm

2011 2010
VND'000 VND'000

Phải trả khác

▪ Ông Trương Thành Nhân – Tổng Giám đốc	1.260.000	-
▪ Ông Vũ Ngọc Nam – Thành viên Hội đồng Quản trị	1.500.000	-
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	5.250.000	4.000.000
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	22.484	2.200.000
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	350.000	350.000
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	128.436.231	-
▪ Công ty Cổ phần Nhật Khanh – công ty liên quan	30.000	-

Các giao dịch phát sinh trong năm

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2011 VND'000	2010 VND'000
Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Cổ đông	Công ty chi trả cổ tức	-	3.045.000
		Cho Công ty tạm ứng	-	19.637.650
		Công ty hoàn trả tạm ứng	-	34.537.650
Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	6.150.199	-
		Công ty thu tiền hợp đồng	62.825	214.529
		Công ty trả cổ tức	-	9.000
		Phúc lợi làm việc lâu năm	-	5.000
		Chi trả thay Công ty	-	6.480
		Thu hộ tiền bán đất dự án cho Công ty	5.570.000	-
		Tạm ứng cho Công ty	3.066.000	-
		Công ty trả tiền tạm ứng	1.806.000	-
Ông Nguyễn Nam Hùng	Thành viên Hội đồng quản trị	Tạm ứng từ Công ty	-	50.000
		Công ty cho vay	-	6.000.000
		Hoàn trả vay cho Công ty	-	6.000.000
		Trả lãi vay cho Công ty	-	16.200
		Công ty trả cổ tức	-	9.850
		Chi trả tiền tạm ứng cho Công ty	-	7.920
Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tiền lãi từ tạm ứng từ Công ty	127.769	-
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	50.000	-

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2011 VND'000	2010 VND'000
		Trả lãi tạm ứng từ Công ty	50.000	
		Chi trả cổ tức	-	1.380
		Phúc lợi làm việc lâu năm	-	5.000
		Chi trả tiền tạm ứng cho Công ty	-	1.440
		Thu hộ tiền thanh lý tài sản cho Công ty	30.035	-
		Tạm ứng cho Công ty	1.500.000	-
Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng từ Công ty	6.252.550	591.409
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	176.000	17.783.825
		Công ty chi trả cổ tức	-	1.690
		Phúc lợi làm việc lâu năm	-	5.000
		Công ty chi thanh lý chuyển nhượng hợp đồng	-	1.572.000
		Công ty thu tiền hợp đồng mua căn hộ	-	1.063.222
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Trưởng Ban Kiểm soát	Tạm ứng từ Công ty	20.000	20.000
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	20.000	320.000
		Cho Công ty vay	820.000	-
		Lãi tiền vay	14.386	-
Ông Trần Văn Thành	Cổ đông chính	Cho Công ty vay	150.000	59.250.000
		Công ty hoàn trả nợ gốc vay	10.574.767	47.300.000
		Lãi tiền vay	925.816	1.327.011
		Công ty trả cổ tức	-	2.045.000
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	-	8.900.000
		Chi trả tiền chuyển nhượng đất Hiệp Phước	-	8.152.500
Bà Phan Tiết Hồng Minh	Cổ đông chính	Chi trả cổ tức	-	870.000
Bà Quách Thị Tú Anh	Cổ đông chính	Chi trả cổ tức	-	1.740.000
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	Công ty liên quan	Hoa hồng và các phí khác	-	392.154
		Trả tiền cho các khoản thu hộ	26.255.236	55.303.452

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2011 VND'000	2010 VND'000
		Tạm ứng từ Công ty	-	24.250.000
		Hoàn trả tiền tạm ứng cho Công ty	-	3.475.228
		Chi trả tiền góp vốn trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	14.113.428	9.163.718
		Lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền mua thép	350.396	-
		Công ty cho vay	15.527.263	66.650.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	-	22.599.050
		Thu nhập lãi tiền cho vay	548.466	4.202.547
		Chi phí thi công phải trả	72.828.128	-
		Thanh toán chi phí thi công	36.129.270	36.726.851
		Chi trả lãi vay cho Công ty	-	456.482
Công ty TNHH Bất động sản Phát Hưng	Công ty liên quan	Hoa hồng	-	34.196
		Hoàn trả tiền góp vốn cho Công ty	-	7.500.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	-	7.000.000
		Công ty trả tiền môi giới	-	2.313.115
		Thu nhập lãi tiền cho vay	-	715.670
		Thu nhập cổ tức	-	2.295.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan	Hoa hồng	328.695	892.638
		Công ty cho vay	23.500.000	29.150.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	25.500.000	50.740.387
		Lãi tiền vay phải trả Công ty	718.441	7.036.561
		Cho Công ty vay	15.000.000	7.000.000
		Công ty hoàn trả nợ gốc vay	-	7.000.000
		Chi phí lãi vay	75.000	126.500
		Trả thay Công ty Sài Gòn Mới	205.236	-
		Tạm ứng từ Công ty	800.000	-
		Hoàn trả tiền tạm ứng cho Công ty	800.000	-
		Tiền chuyển nhượng căn hộ Sài Gòn Mới	461.613	-
		Thu lại tiền chuyển nhượng căn hộ Sài Gòn Mới	498.313	-

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2011 VND'000	2010 VND'000
		Phải trả phần diện tích tăng thêm của căn hộ Sài Gòn Mới	611.160	-
		Phí bảo trì phải trả	431.160	-
		Phí quản lý phải trả	162.084	-
		Thanh lý hợp đồng mua căn hộ Sài Gòn Mới	7.395.344	12.640.156
		Chi trả thanh lý hợp đồng mua căn hộ Sài Gòn Mới	3.855.698	6.675.287
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên quan	Công ty cho vay	3.152.108	20.760.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	3.152.108	20.760.000
		Trả chi phí thi công	95.478.681	63.358.724
		Chi phí thi công phải trả	92.246.863	-
		Thu nhập lãi cho vay	-	147.831
		Cho Công ty vay	35.000.000	11.265.752
		Tạm ứng cho Công ty	1.250.000	-
		Hoàn trả các khoản vay	-	11.265.752
		Chi phí lãi vay	1.871.458	300.115
		Tiền thanh lý tài sản	-	5.800
		Hoàn trả các khoản vay	-	11.265.752
		Tiền Công ty chi hộ	273.666	-
		Công ty cho thuê Coppha	5.257.021	-
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	Công ty liên quan	Phí quản lý phải trả	-	393.214
		Bán tài sản cố định và công cụ	415.453	1.171.942
		Công ty chuyển nhượng cổ phần của Kim Cương Xanh	2.400.000	-
		Thu nhập cổ tức	-	278.138
		Công ty hoàn lại tạm ứng	2.200.000	-
		Công ty thu hộ	988.949	-
		Chi trả khoản thu hộ	942.098	-
		Phí quản lý nền đất, chi hộ phải thu	113.033	-
		Thu từ thanh lý tài sản, phí đậu xe	58.844	-
		Phí thi công, chăm sóc cây xanh phải trả	911.204	-
		Chi phí thi công phải trả	129.198	-

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2011 VND'000	2010 VND'000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên quan	Cho Công ty vay	2.000.000	-
		Công ty thanh toán khoản vay	2.000.000	-
		Tạm ứng cho Công ty	-	400.000
		Công ty hoàn trả tạm ứng cho	-	400.000
		Phí giám sát và tư vấn phải trả	8.639.034	6.881.539
		Trả phí tư vấn và giám sát	8.967.754	-
		Phí thuê văn phòng trả thay bởi Công ty	419.377	-
		Công ty Cổ phần Nhật Khanh	Công ty liên quan	Chi phí thi công phải trả
Trả chi phí thi công	1.247.231			19.242.220
Thu lại chi phí thi công	4.363.988			-
Phí quản lý xây dựng	10.000			-
Thu tiền ký quỹ xây dựng	30.000			-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	Công ty liên quan	Công ty cho vay	15.136.000	60.050.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	31.574.889	46.611.111
		Thu nhập lãi từ các khoản cho vay và thu từ các khoản chi hộ	1.199.067	2.447.652
		Thu nhập lãi tiền cho vay, tiền chi hộ thuê văn phòng phải thu	1.189.934	-
		Cho Công ty vay	20.000.000	-
		Chi phí lãi vay	1.007.500	-
		Hội đồng Quản trị		Tiền lương và thưởng

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

30. Các cam kết

(a) Thuê

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	31/12/2011 VND'000	31/12/2010 VND'000
Trong vòng một năm	93.000	3.720.766
Trong vòng hai đến năm năm	76.500	5.403.761
	<u>169.500</u>	<u>9.124.527</u>

(b) Nghĩa vụ xây dựng

Công ty cam kết xây dựng nhà ở trên đất mà quyền sử dụng được chuyển giao cho khách hàng theo hợp đồng. Khách hàng được quyền lựa chọn nhà thầu phụ để xây dựng. Nghĩa vụ xây dựng không được ghi nhận vào báo cáo tài chính cho đến khi Công ty ký hợp đồng xây dựng riêng với khách hàng, và theo đó doanh thu và chi phí xây dựng sẽ được ghi nhận dựa trên phương pháp phần trăm hoàn thành.

31. Nợ phải trả thuần bằng ngoại tệ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có các khoản nợ phải trả ngoại tệ thuần như sau:

	USD
Tiền và các khoản tương đương tiền	66
Vay và nợ dài hạn	(303.416)
	<u>(303.350)</u>

Sau đây là những tỷ giá ngoại tệ chính được Công ty áp dụng:

	Tỷ giá tại ngày	
	31/12/2011	31/12/2010
USD 1	20.828	18.932

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (tiếp theo)

Dưới đây là bảng phân tích các tác động có thể xảy ra đối với lợi nhuận thuần của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 sau khi xem xét mức hiện tại của tỷ giá hối đoái và sự biến động trong quá khứ cũng như kỳ vọng của thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2011:

Ảnh hưởng
trên lãi thuần
tại ngày
31/12/2011
VND'000

USD (mạnh thêm 10%) – giảm lợi nhuận thuần

(473.863)

Biến động ngược lại của tỉ giá USD có thể có cùng mức độ tác động nhưng ngược chiều đối với lãi thuần của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

32. Sự kiện sau ngày trên bảng cân đối kế toán

Vào ngày 2 tháng 3 năm 2012, Công ty đã ký kết Phụ lục Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn để thay đổi kế hoạch trả nợ và thời gian đáo hạn của khoản vay có dư nợ là 152 tỷ VND vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 (Xem Thuyết minh số 17). Thời gian đáo hạn mới của khoản vay này là ngày 26 tháng 9 năm 2015.

Người lập:

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 3 năm 2012