

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

Báo cáo tài chính cho năm kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

<b>Giấy Chứng nhận</b>		
<b>Đăng ký Kinh doanh số</b>	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.

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Võ Anh Tuấn Đỗ Văn Bá Trương Thành Nhân Vũ Ngọc Nam Trần Thu Oanh	Chủ tịch Phó Chủ tịch Thành viên Thành viên Thành viên
--------------------------	---	--

<b>Ban Giám đốc</b>	Trương Thành Nhân Trần Thu Oanh	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc
---------------------	------------------------------------	------------------------------------

<b>Trụ sở đăng ký</b>	89 Hoàng Quốc Việt Phường Phú Thuận, Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam
-----------------------	---

<b>Công ty kiểm toán</b>	Công ty TNHH KPMG Việt Nam
--------------------------	-------------------------------

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**  
**Báo cáo của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính được trình bày từ trang 4 đến trang 56 đã được lập và trình bày để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho 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; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính này.

Thay mặt Ban Giám đốc



Trương Thành Nhân  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 3 năm 2013

## 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 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 8 tháng 3 năm 2013, được trình bày từ trang 4 đến trang 56. 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 2012, 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.

Chúng tôi không đưa ra ý kiến ngoại trừ nhưng muốn lưu ý tới Thuyết minh số 31 của báo cáo tài chính trong đó trình bày việc số liệu so sánh tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm kết thúc cùng ngày đã được điều chỉnh lại.

**Công ty TNHH KPMG**  
Việt Nam

Giấy Chứng nhận Đầu tư số: 011043000345  
Báo cáo kiểm toán số: 12-01-287



**Lâm Thị Ngọc Hảo**  
Chứng chỉ kiểm toán viên số N0866/KTV  
Phó Tổng Giám đốc

**Hà Vũ Định**  
Chứng chỉ kiểm toán viên số 0414/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 3 năm 2013

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**  
**Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012**

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND Đã điều chỉnh lại
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>1.699.183.035.483</b>	<b>1.465.744.168.024</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	3.536.635.692	2.158.523.662
Tiền	111		3.536.635.692	2.158.523.662
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	11	44.316.599.029	42.632.908.218
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		45.539.091.628	43.918.539.957
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(1.222.492.599)	(1.285.631.739)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5	196.200.945.202	179.641.793.006
Phải thu khách hàng - thương mại	131		35.407.906.346	47.100.898.871
Trả trước cho người bán	132		41.828.326.164	54.475.555.390
Các khoản phải thu khác	135		119.088.977.692	78.189.603.745
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	6	1.447.481.619.836	1.233.112.430.871
Hàng tồn kho	141		1.447.481.619.836	1.233.112.430.871
Tài sản ngắn hạn khác	150		7.647.235.724	8.198.512.267
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	181.784.749
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	1.871.078.808
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	7	7.647.235.724	6.145.648.710
<b>Tài sản dài hạn</b> (200 = 220 + 240 + 250 +260)	<b>200</b>		<b>91.668.016.191</b>	<b>236.327.396.600</b>
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>38.165.741.442</b>	<b>40.787.662.665</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	8	20.166.884.053	22.707.681.733
Nguyên giá	222		27.336.405.906	28.013.460.720
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.169.521.853)	(5.305.778.987)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		129.879.712	129.879.712
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(129.879.712)	(129.879.712)
Xây dựng cơ bản dở dang	230	9	17.998.857.389	18.079.980.932
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>10</b>	<b>5.540.141.969</b>	<b>6.018.427.625</b>
Nguyên giá	241		7.174.284.586	7.174.284.586
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.634.142.617)	(1.155.856.961)

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 2012 (tiếp theo)**

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND Đã điều chỉnh lại
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>11</b>	<b>21.465.446.402</b>	<b>160.195.087.847</b>
Đầu tư vào công ty liên kết	252		14.700.000.000	14.700.000.000
Đầu tư dài hạn khác	258		13.365.000.000	165.438.502.738
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(6.599.553.598)	(19.943.414.891)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>26.496.686.378</b>	<b>29.326.218.463</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	7.892.467.098	12.583.372.662
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	13	18.578.619.280	16.709.745.801
Tài sản dài hạn khác	268		25.600.000	33.100.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>1.790.851.051.674</b>	<b>1.702.071.564.624</b>

*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 2012 (tiếp theo)**

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND Đã điều chỉnh lại
<b>NGUỒN VỐN (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>1.257.695.438.720</b>	<b>1.174.245.421.188</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.070.909.542.220</b>	<b>901.190.977.338</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311	14	408.451.872.787	361.488.956.401
Phải trả người bán	312		15.578.216.311	23.961.009.587
Người mua trả tiền trước	313		323.226.811.475	228.807.353.324
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	15	30.641.354.326	24.179.150.474
Phải trả người lao động	315		666.236.121	-
Chi phí phải trả	316	16	165.758.074.747	73.440.870.914
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	17	121.545.918.109	184.277.839.899
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		5.041.058.344	5.035.796.739
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>186.785.896.500</b>	<b>273.054.443.850</b>
Vay và nợ dài hạn	334	18	186.000.000.000	272.023.543.850
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336	19	785.896.500	1.030.900.000
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>478.652.797.591</b>	<b>471.974.542.595</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>478.652.797.591</b>	<b>471.974.542.595</b>
Vốn cổ phần	411	21	277.148.160.000	277.148.160.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		166.088.464.718	166.088.464.718
Quỹ đầu tư phát triển	417		1.254.315.017	1.254.315.017
Quỹ dự phòng tài chính	418		9.146.857.863	8.795.370.758
Lợi nhuận chưa phân phối	420		25.014.999.993	18.688.232.102
<b>LỢI ÍCH CỦA BÊN ĐỐI TÁC TRONG HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH</b>	<b>439</b>	<b>22</b>	<b>54.502.815.363</b>	<b>55.851.600.841</b>
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)</b>	<b>440</b>		<b>1.790.851.051.674</b>	<b>1.702.071.564.624</b>

*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 2012 (tiếp theo)**

Mẫu B 01 – DN

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	<b>31/12/2012</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2011</b> <b>VND</b>
Ngoại tệ	-	1.369.024

---

Ngày 8 tháng 3 năm 2013

Người lập:



Lê Thị Kim Luyến

Kế toán trưởng:



Lê Thị Hồng Phượng

Tổng Giám đốc:



Trương Thành Nhân



**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

Mẫu B 02 - DN

	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND Đã điều chỉnh lại
Tổng doanh thu	01	23	121.763.922.084	101.622.995.375
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23	6.545.479.455	10.986.965.477
<b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>23</b>	<b>115.218.442.629</b>	<b>90.636.029.898</b>
Giá vốn hàng bán	11	24	91.956.450.318	74.627.720.555
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>23.261.992.311</b>	<b>16.008.309.343</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	13.598.850.939	8.585.651.050
Chi phí tài chính	22	26	19.140.578.395	18.467.100.136
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>14.732.904.865</i>	<i>7.525.612.908</i>
Chi phí bán hàng	24		5.740.062.167	10.860.110.524
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		17.952.683.494	31.600.091.889
<b>Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}</b>	<b>30</b>		<b>(5.972.480.806)</b>	<b>(36.333.342.156)</b>
Thu nhập khác	31	27	17.536.459.377	81.385.831.087
Chi phí khác	32	28	3.312.139.400	36.491.642.355
<b>Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>14.224.319.977</b>	<b>44.894.188.732</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>8.251.839.171</b>	<b>8.560.846.576</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	4.439.756.027	2.014.782.473
(Lợi ích)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	29	(1.868.873.479)	2.889.653.244
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>5.680.956.623</b>	<b>3.656.410.859</b>

*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 kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
(tiếp theo)

Mẫu B 02 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND Đã điều chỉnh lại
<b>Phân bổ cho:</b>				
Bên đối tác của hợp đồng hợp tác kinh doanh	61	22	(1.348.785.478)	(2.845.453.304)
Chủ sở hữu của Công ty (62 = 60 - 61)	62		7.029.742.101	6.501.864.163
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	70	30	254	235

(\*) Xem thêm Thuyết minh số 31 để hiểu thêm về ảnh hưởng của các điều chỉnh liên quan đến sai sót của những năm trước đã làm ảnh hưởng đến lợi nhuận chưa phân phối của năm trước mang sang. Lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã tăng thêm 4.451.502.827 VND trước khi trích lập các quỹ khen thưởng và phúc lợi với số tiền là 222.575.141 VND và quỹ dự phòng tài chính với số tiền là 222.575.141 VND so với số liệu đã được báo cáo trước đây do ảnh hưởng của các điều chỉnh liên quan đến sai sót của những năm trước.

Ngày 8 tháng 3 năm 2013

Người lập:



Lê Thị Kim Luyến

Kế toán trưởng:




Lê Thị Hồng Phượng

Tổng Giám đốc:

Trương Thành Nhân

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 kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND Đã điều chỉnh lại
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>8.251.839.171</b>	<b>8.560.846.576</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao và phân bổ	02		3.496.035.701	2.085.714.362
Các khoản dự phòng	03		713.108.319	5.392.462.396
Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		5.029.053	(55.393.246)
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	05		(432.587.756)	(565.349.313)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(13.419.303.379)	(8.427.591.804)
Thu nhập cô tức	05		(179.547.560)	(75.666.000)
Chi phí lãi vay	06		14.732.904.865	7.525.612.908
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>13.167.478.414</b>	<b>14.440.635.879</b>
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		(2.957.088.042)	(708.144.188)
Biến động hàng tồn kho	10		(139.129.629.650)	(206.728.635.759)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		112.413.470.481	156.127.762.048
Biến động chi phí trả trước	12		4.872.690.313	(11.453.968.979)
			<b>(11.633.078.484)</b>	<b>(48.322.350.999)</b>
Tiền lãi vay đã trả	13		(14.732.904.865)	(7.525.612.908)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(3.123.395.460)	(36.865.770.758)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(346.225.500)	(479.550.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(29.835.604.309)</b>	<b>(93.193.284.665)</b>

*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 kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
**(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND Đã điều chỉnh lại
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(388.328.822)	(12.954.281.402)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		432.587.756	1.001.008.588
Tiền chi cho đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn	25		(2.620.551.671)	(30.005.424.836)
Tiền thu từ đầu tư tài chính ngắn hạn và thanh lý đầu tư dài hạn	26		1.000.000.000	71.893.662.912
Tiền thu lãi và cổ tức	27		1.867.865.593	1.635.650.745
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>291.572.856</b>	<b>31.570.616.007</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền chi phát hành cổ phiếu	32		-	(65.000.000)
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		183.167.756.548	547.280.485.066
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(152.233.413.065)	(491.155.640.242)
Tiền chi trả cổ tức	36		(12.200.000)	(1.025.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>30.922.143.483</b>	<b>56.058.819.824</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>1.378.112.030</b>	<b>(5.563.848.834)</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>2.158.523.662</b>	<b>7.722.372.496</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>3.536.635.692</b>	<b>2.158.523.662</b>

Ngày 8 tháng 3 năm 2013

Người lập:



Lê Thị Kim Luyến

Kế toán trưởng:



Lê Thị Hồng Phượng

Tổng Giám đốc:




Trương Thành Nhân

*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 2012

Mẫu B 09 – DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với 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 sản giao dịch bất động sản; và cung cấp dịch vụ giáo dục và đào tạo.

Công ty chuyển đổi từ công ty TNHH sang công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005360 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp ngày 4 tháng 10 năm 2006.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có 87 nhân viên (31/12/2011: 79 nhân viên).

### **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

#### **(a) Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính 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.

#### **(b) Cơ sở đo lường**

Báo cáo tài chính, 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 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

#### **(c) Giả định hoạt động liên tục**

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Công ty có các khoản vay đáng kể cần tái tài trợ trong vòng từ một đến ba năm tới (Thuyết minh số 14 và 18). 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 Công ty sẽ không nhận được tài trợ thêm và/hoặc tái tài trợ cho các khoản nợ của Công ty.

#### **(d) Kỳ kế toán năm**

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

#### **(e) Đơn vị tiền tệ kế toán**

Báo cáo tài chính được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam (“VND”).

### **3. 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 báo cáo tài chính này.

#### **(a) 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 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.

#### **(b) 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 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

**(c) 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. Khi Công ty không kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động của dự án được hợp tác đầu tư, các khoản đầu tư vào các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh được phản ánh theo nguyên giá. 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 giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

**(d) 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 tồn 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.

## Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

### Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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 (6) tháng đến dưới một (1) năm	30%
Từ một (1) năm đến dưới hai (2) năm	50%
Từ hai (2) năm đến dưới ba (3) năm	70%
Từ ba (3) năm trở lên	100%

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.

#### (e) 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 ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho, trừ đi các khoản 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.

#### (f) Tài sản cố định hữu hình

##### (i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 liên quan 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 để tháo dỡ, 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 được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh. 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 từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.



**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

**(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     |

**(g) Tài sản cố định vô hình**

***Phần mềm máy vi tính***

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

**(h) Bất động sản đầu tư**

**(i) Nguyên giá**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà các chi phí này phát sinh. 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 từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

**(ii) Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- |                           |        |
|---------------------------|--------|
| ▪ Tầng hầm dự án chung cư | 15 năm |
|---------------------------|--------|

**(i) Xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

**(j) 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 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 3 năm.

**(k) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác thể hiện theo nguyên giá.

**(l) 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.

***Dự phòng trợ cấp thôi việc***

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 hoặc 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 ngày 31 tháng 12 năm 2012 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.

## Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

### (m) Phân loại các công cụ tài chính

Nhằm mục đích duy nhất là cung cấp các thông tin thuyết minh về tầm quan trọng của các công cụ tài chính đối với tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tính chất và mức độ rủi ro phát sinh từ các công cụ tài chính, Công ty phân loại các công cụ tài chính như sau:

#### (i) Tài sản tài chính

*Tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- Tài sản tài chính được Công ty phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh, nếu:
  - tài sản được mua chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
  - có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
  - công cụ tài chính phát sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phát sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty xếp tài sản tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phát sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn, ngoại trừ:

- các tài sản tài chính mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu đã được Công ty xếp vào nhóm xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các tài sản tài chính đã được Công ty xếp vào nhóm sẵn sàng để bán; và
- các tài sản tài chính thỏa mãn định nghĩa về các khoản cho vay và phải thu.

#### *Các khoản cho vay và phải thu*

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phát sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường, ngoại trừ:

- các khoản mà Công ty có ý định bán ngay hoặc sẽ bán trong tương lai gần được phân loại là tài sản nắm giữ vì mục đích kinh doanh, và các loại mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu được Công ty xếp vào nhóm xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các khoản được Công ty xếp vào nhóm sẵn sàng để bán tại thời điểm ghi nhận ban đầu; hoặc
- Các khoản mà người nắm giữ có thể không thu hồi được phần lớn giá trị đầu tư ban đầu, không phải do suy giảm chất lượng tín dụng, và được phân loại vào nhóm sẵn sàng để bán.

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

*Tài sản sẵn sàng để bán*

Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là:

- các tài sản tài chính xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn; hoặc
- các khoản cho vay và các khoản phải thu.

**(ii) Nợ phải trả tài chính**

*Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một khoản nợ phải trả tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- Nợ phải trả tài chính được Công ty phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Một khoản nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh nếu thỏa mãn một trong các điều kiện sau:
  - được tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
  - có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
  - công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty xếp nợ phải trả tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

*Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ*

Các khoản nợ phải trả tài chính không được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh sẽ được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ.

Việc phân loại các công cụ tài chính kể trên chỉ nhằm mục đích trình bày và thuyết minh và không nhằm mục đích mô tả phương pháp xác định giá trị của các công cụ tài chính. Các chính sách kế toán về xác định giá trị của các công cụ tài chính được trình bày trong các thuyết minh liên quan khác.

## **Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

### **(n) 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế. 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 tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. 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.

### **(o) Vốn cổ phần**

#### ***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.

### **(p) 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.

## **Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

### **(q) 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.

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. Công ty 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 với khách hàng. 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 khảo sát các công việc 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.

#### **(iii) Doanh thu cho thuê**

Doanh thu cho thuê tài sản 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 như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

#### **(iv) Doanh thu từ tiền lãi**

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

**(v) Doanh thu từ cổ tức**

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức của Công ty được xác lập.

**(r) Các khoản thanh toán thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán 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 đi 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.

**(s) 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.

**(t) 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.

**(u) Lãi trên cổ phiếu**

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu 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.

**(v) 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 chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các 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 liên quan và bộ phận địa lý duy nhất là Việt Nam.

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Tiền mặt	1.428.555.112	1.401.598.225
Tiền gửi ngân hàng	2.108.080.580	756.925.437
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ	3.536.635.692	2.158.523.662

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm 378 triệu VND (31/12/2011: 416 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của các khách hàng mua các sản phẩm từ dự án của Công ty.

**5. Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu khác bao gồm:

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Tạm ứng cho nhân viên (*)	70.041.995.117	48.994.233.929
Lãi phải thu	33.240.458.813	21.509.473.467
Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận liên quan tới việc thanh lý HĐHTKD	9.164.001.078	-
Cho các công ty và cá nhân khác vay	5.000.000.000	6.000.000.000
Thanh toán hộ các công ty khác	556.773.907	646.639.980
Phí bảo trì căn hộ Sài Gòn Mới	194.486.000	456.992.000
Cho nhân viên vay	253.479.305	282.602.585
Phí đăng ký thanh toán hộ khách hàng	61.386.295	313.396
Phải thu khác	576.397.177	299.348.388
	119.088.977.692	78.189.603.745

(\*) Các số dư này liên quan đến tạm ứng để nhân viên thực hiện việc đền bù 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 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

**6. Hàng tồn kho**

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND Đã điều chỉnh lại
Công cụ và dụng cụ	51.631.372	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.443.180.909.166	1.222.228.822.673
Hàng hóa	678.711.100	723.800.000
Bất động sản	3.570.368.198	10.159.808.198
	<hr/>	<hr/>
	1.447.481.619.836	1.233.112.430.871

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND Đã điều chỉnh lại
Khu phức hợp La Casa (Chung cư Phú Thuận)	813.585.028.166	661.251.479.470
Dự án dân cư Nhơn Đức	395.102.134.012	336.550.339.761
Dự án Quận 9	79.599.753.000	79.599.753.000
Dự án dân cư Phú Xuân	69.308.001.614	69.543.324.639
Dự án Quận 2	70.590.761.617	57.107.348.395
Dự án dân cư Phú Mỹ	10.432.024.061	16.349.055.672
Dự án chung cư Phú Mỹ	4.326.546.696	1.590.861.736
Các dự án khác	236.660.000	236.660.000
	<hr/>	<hr/>
	1.443.180.909.166	1.222.228.822.673

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 1.208.687 triệu VND (31/12/2011: 997.802 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 chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 102.098 triệu VND (2011: 109.384 triệu VND).

**7. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước**

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp đối với các khoản người mua trả tiền trước	7.647.235.724	6.145.648.710
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

**8. Tài sản cố định hữu hình**

	Chi phí nâng cấp nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận chuyển VND	Tổng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	893.181.591	21.426.408.474	2.466.919.065	3.226.951.590	28.013.460.720
Tăng trong năm	-	-	56.816.000	-	56.816.000
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	420.136.365	-	-	-	420.136.365
Thanh lý	-	(95.750.000)	(176.075.180)	(882.181.999)	(1.154.007.179)
Số dư cuối năm	1.313.317.956	21.330.658.474	2.347.659.885	2.344.769.591	27.336.405.906
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	314.915.339	903.802.162	2.089.598.018	1.997.463.468	5.305.778.987
Khấu hao trong năm	244.315.734	2.192.996.722	129.820.718	450.616.871	3.017.750.045
Thanh lý	-	(95.750.000)	(176.075.180)	(882.181.999)	(1.154.007.179)
Số dư cuối năm	559.231.073	3.001.048.884	2.043.343.556	1.565.898.340	7.169.521.853
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	578.266.252	20.522.606.312	377.321.047	1.229.488.122	22.707.681.733
Số dư cuối năm	754.086.883	18.329.609.590	304.316.329	778.871.251	20.166.884.053

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình có các tài sản trị giá 2.007 triệu VND đã được khấu hao hết vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 (31/12/2011: 2.500 triệu VND), nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại ghi sổ là 17.770 triệu VND (31/12/2011: 19.820 triệu VND) 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 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

**9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	18.079.980.932	25.379.953.811
Tăng trong năm	339.012.822	26.515.898.877
Chuyển từ hàng tồn kho	-	56.266.602
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(420.136.365)	(20.748.433.794)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(13.084.222.264)
Thanh lý	-	(39.482.300)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	17.998.857.389	18.079.980.932

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang lớn như sau:

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Quyền sử dụng đất	7.010.000.000	7.010.000.000
Nhà cửa và vật kiến trúc	10.903.211.118	10.879.789.206
Khác	85.646.271	190.191.726
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	17.998.857.389	18.079.980.932

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 giá trị ghi sổ của chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 7.010 triệu VND (31/12/2011: 7.010 triệu VND) được thế chấp 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 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

**10. Bất động sản đầu tư**

**Tăng giảm dự án  
chung cư  
VND**

**Nguyên giá**

Số dư đầu năm/số dư cuối năm

7.174.284.586

**Giá trị hao mòn lũy kế**

Số dư đầu năm

1.155.856.961

Khấu hao trong năm

478.285.656

Số dư cuối năm

1.634.142.617

**Giá trị còn lại**

Số dư đầu năm

6.018.427.625

Số dư cuối năm

5.540.141.969

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

**11. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Đầu tư vốn chủ sở hữu dài hạn vào các công ty liên kết:		
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (a)	8.700.000.000	8.700.000.000
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (b)	2.000.000.000	2.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (c)	4.000.000.000	4.000.000.000
	14.700.000.000	14.700.000.000
Đầu tư dài hạn khác vào:		
▪ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	-	152.073.502.738
▪ Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (d)	13.365.000.000	13.365.000.000
	13.365.000.000	165.438.502.738
	28.065.000.000	180.138.502.738
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	(6.599.553.598)	(19.943.414.891)
	21.465.446.402	160.195.087.847
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn vào:		
▪ Chứng khoán	1.691.307.139	1.691.277.139
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích (e)	29.620.521.671	27.000.000.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	-	1.000.000.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan (f)	14.227.262.818	14.227.262.818
	45.539.091.628	43.918.539.957
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn (*)	(1.222.492.599)	(1.285.631.739)
	44.316.599.029	42.632.908.218

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng****Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN**

- (a) Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 31% vốn cổ phần thực góp 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 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 trang trí nội ngoại thất.
- (d) 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 kinh doanh chứng khoán, hoạt động tư vấn đầu tư chứng khoán.
- (e) Khoản cho vay này không được bảo đảm và hưởng lãi suất tháng là từ 1,55% đến 1,883% trong năm (năm kết thúc 31/12/2011: từ 1,8% đến 1,883%) và có thời hạn gốc là một năm.
- (f) Khoản cho vay này không được bảo đảm và hưởng lãi suất tháng từ 1,75% đến 1,9% trong năm (năm kết thúc 31/12/2011: 1,75%) và có thời hạn gốc một năm.
- (\*) Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính trong năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2012 VND	2011 VND	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	1.285.631.739	1.221.195.139	19.943.414.891	14.739.654.095
Tăng dự phòng trong năm	-	64.436.600	1.005.306.575	5.205.568.795
Sử dụng dự phòng trong năm	-	-	(14.120.108.752)	-
Hoàn nhập	(63.139.140)	-	(229.059.116)	(1.807.999)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.222.492.599</b>	<b>1.285.631.739</b>	<b>6.599.553.598</b>	<b>19.943.414.891</b>

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

**12. Chi phí trả trước dài hạn**

	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	12.583.372.662	1.278.461.159
Chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	13.084.222.264
Phân bổ trong năm	(4.690.905.564)	(1.779.310.761)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	7.892.467.098	12.583.372.662

**13. Tài sản/(công nợ) thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND Đã điều chỉnh lại
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:</i>		
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng	196.474.125	4.116.293.061
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu	18.382.145.155	14.098.059.646
	<hr/>	<hr/>
	18.578.619.280	18.214.352.707
<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:</i>		
Bất động sản đầu tư	-	(1.504.606.906)
	<hr/>	<hr/>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại, thuần	18.578.619.280	16.709.745.801

**14. Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Vay ngắn hạn	184.007.553.351	216.102.169.981
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18)	224.444.319.436	145.386.786.420
	<hr/>	<hr/>
	408.451.872.787	361.488.956.401

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

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

	<b>Lãi suất (một tháng)</b>	<b>31/12/2012 VND</b>	<b>31/12/2011 VND</b>
<b>▪ Khoản vay từ các cá nhân:</b>			
Trương Công Chính (*)	1,5% (thuần)	7.000.000.000	27.500.000.000
Trần Văn Thành (*)	1% (thuần)	1.516.910.863	1.525.233.127
Trần Minh Hòa (*)	1,12% - 1,23% (thuần)	19.537.750.000	22.400.000.000
Trần Ngọc Nam (a)	1,54% - 1,67% (thuần)	50.000.000.000	30.000.000.000
Hoàng Thị Thu Thủy (*)	1,67% (thuần)	420.000.000	820.000.000
Trương Thành Nhân (*)	1,08% - 1,50% (thuần)	6.310.409.000	-
Trần Thị Hạ (b)	1,5% (thuần)	40.000.000.000	-
		<b>124.785.069.863</b>	<b>82.245.233.127</b>
<b>▪ Khoản vay từ các tổ chức tín dụng và các công ty khác:</b>			
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	1,58%	-	6.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Thành Đô (c)	1,25% - 1,75%	30.441.683.488	30.595.074.940
Ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn	1,38% - 1,73%	-	7.261.861.914
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh (d)	1,25% - 1,83%	18.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Bất động sản Việt Phú An (*)	1,42% - 1,71%	10.780.800.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới (*)	1,5%	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần C.T.C (*)	1,63%	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (*)	1,63%	-	35.000.000.000
		<b>59.222.483.488</b>	<b>133.856.936.854</b>
		<b>184.007.553.351</b>	<b>216.102.169.981</b>

(a) Khoản vay được bảo đảm bằng 44 căn hộ tại Block 1- Khu phức hợp La Casa được hình thành trong tương lai với giá trị ước tính là 81.332 triệu VND (31/12/2011: 30.002 triệu VND).

(b) Khoản vay được bảo đảm bằng 27 căn hộ tại Block 1- Khu phức hợp La Casa được hình thành trong tương lai với giá trị ước tính là 60.998 triệu VND (31/12/2011: Không).

(c) Các 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 (31/12/2011: 7.010 triệu VND).

(d) Các 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 có đảm bảo.



**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Thuế giá trị gia tăng	1.170.528.642	814.828.940
Thuế nhập khẩu	-	1.392.481
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.616.355.763	7.798.408.182
Thuế thu nhập cá nhân	1.302.513.182	318.655.955
Thuế đất	559.990.720	
Thuế khác	16.991.966.019	15.245.864.916
	<hr/>	<hr/>
	30.641.354.326	24.179.150.474

**16. Chi phí phải trả**

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng	85.948.234.531	68.531.661.013
Chi phí lãi vay	79.578.444.216	4.338.884.901
Chi phí khác	231.396.000	570.325.000
	<hr/>	<hr/>
	165.758.074.747	73.440.870.914

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

**17. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Tạm ứng từ các công ty liên quan	10.544.000.000	5.622.484.460
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	-	128.480.688.885
Tiền tạm ứng từ các cá nhân	29.482.730.000	29.482.730.000
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (a)	35.000.000.000	-
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC (b)	18.148.333.000	-
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới (c)	15.000.000.000	-
Tạm ứng từ các Thành viên Hội đồng Quản trị	50.000.000	2.760.000.000
Tiền đặt cọc	1.540.000.000	2.780.000.000
Cổ tức phải trả	87.480.000	99.680.000
Phí bảo trì	8.648.483.515	8.932.300.307
Phí đăng ký thu từ khách hàng	1.513.632.714	3.575.540.893
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế	478.627.301	28.227.567
Phải trả khác	1.052.631.579	2.516.187.787
	121.545.918.109	184.277.839.899

(a) Khoản tạm ứng này chịu lãi suất tháng 1,63%.

(b) Khoản tạm ứng này chịu lãi suất tháng 1,63%.

(c) Khoản tạm ứng này chịu lãi suất tháng 1,5%.

**18. Vay và nợ dài hạn**

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Vay dài hạn từ		
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (a)	151.500.000.000	152.000.000.000
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (b)	249.813.063.800	250.000.000.000
▪ Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn (c)	9.131.255.636	15.410.330.270
	410.444.319.436	417.410.330.270
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 14)	(224.444.319.436)	(145.386.786.420)
Hoàn trả sau 12 tháng	186.000.000.000	272.023.543.850

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

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	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
<i>Khoản vay từ</i>					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (a)	VND	1,25% - 1,68%	2015	151.500.000.000	152.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (b)	VND	1,25% - 1,58%	2014	249.813.063.800	250.000.000.000
Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn (c)					
▪ Khoản vay bằng VND	VND	1,73%	2013	5.287.905.848	9.090.777.448
▪ Khoản vay bằng USD	USD	0,71%	2013	3.843.349.788	6.319.552.822
				410.444.319.436	417.410.330.270

- (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 đồng bảo đảm bằng sản phẩm dờ dang có giá trị ghi sổ là 813.585 triệu VND với khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (31/12/2011: 661.252 triệu VND). Khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2010 và sẽ hoàn trả hết vào ngày 26 tháng 9 năm 2015.
- (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 dờ dang có giá trị ghi sổ là 395.102 triệu VND (31/12/2011: 336.550 triệu VND). Khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2010 và sẽ được hoàn trả hết vào ngày 30 tháng 6 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 17.770 triệu VND (31/12/2011: 19.820 triệu VND). 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 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

**19. Dự phòng**

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

	<b>2012 VND</b>	<b>2011 VND</b>
Số dư đầu năm	1.030.900.000	1.302.750.000
Trích lập dự phòng trong năm	122.289.053	230.850.000
Sử dụng dự phòng trong năm	(367.292.553)	(502.700.000)
Số dư cuối năm	<u>785.896.500</u>	<u>1.030.900.000</u>

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã đóng 79 triệu VND (2011: 95 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.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

20. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư ngày 1 tháng 1 năm 2011	277.148.160.000	166.153.464.718	1.254.315.017	8.239.544.801	8.683.364.860	461.478.849.396
Điều chỉnh các sai sót của các năm trước (Thuyết minh 31)	-	-	-	230.732.749	4.153.189.495	4.383.922.244
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2011 – Đã điều chỉnh lại</b>	<b>277.148.160.000</b>	<b>166.153.464.718</b>	<b>1.254.315.017</b>	<b>8.470.277.550</b>	<b>12.836.554.355</b>	<b>465.862.771.640</b>
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(65.000.000)	-	-	-	(65.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	6.501.864.163	6.501.864.163
Chuyển sang các quỹ	-	-	-	325.093.208	(650.186.416)	(325.093.208)
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2012</b>	<b>277.148.160.000</b>	<b>166.088.464.718</b>	<b>1.254.315.017</b>	<b>8.795.370.758</b>	<b>18.688.232.102</b>	<b>471.974.542.595</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	7.029.742.101	7.029.742.101
Chuyển sang các quỹ	-	-	-	351.487.105	(702.974.210)	(351.487.105)
<b>Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>	<b>277.148.160.000</b>	<b>166.088.464.718</b>	<b>1.254.315.017</b>	<b>9.146.857.863</b>	<b>25.014.999.993</b>	<b>478.652.797.591</b>

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

**21. Vốn cổ phần**

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

	31/12/2012		31/12/2011	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Vốn cổ phần được duyệt	27.714.816	277.148.160.000	27.714.816	277.148.160.000
Vốn cổ phần đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	27.714.816	277.148.160.000	27.714.816	277.148.160.000
Số cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	27.714.816	277.148.160.000	27.714.816	277.148.160.000

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.

Thành phần cổ đông của Công ty như sau:

	31/12/2012		31/12/2011	
	Cổ phiếu	%	Cổ phiếu	%
Ông Võ Anh Tuấn	7.003.500	25,27%	7.003.500	25,27%
Bà Phan Tiết Hồng Minh	2.001.000	7,22%	2.001.000	7,22%
Bà Quách Thị Tú Anh	1.002.000	3,62%	4.002.000	14,44%
Bà Nguyễn Kim Thanh	1.509.360	5,45%	1.509.360	5,45%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Tín	1.610.000	5,81%	1.610.000	5,81%
Ông Trương Thành Nhân – Thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc	20.711	0,08%	20.711	0,08%
Ông Vũ Ngọc Nam – Thành viên Hội đồng Quản trị	3.174	0,01%	3.174	0,01%
Bà Hoàng Thị Thu Thủy – Trưởng Ban Kiểm soát	8.860	0,03%	8.860	0,03%
Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng Giám đốc	3.898	0,01%	3.898	0,01%
Các cổ đông khác	14.552.313	52,50%	11.552.313	41,68%
	27.714.816	100%	27.714.816	100%

**22. 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.

	<b>31/12/2012</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2011</b> <b>VND</b>
Vốn góp trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh		
▪ Quyền sử dụng đất	58.452.312.500	58.452.312.500
▪ Tiền mặt	2.500.000.000	2.500.000.000
	<hr/> 60.952.312.500	<hr/> 60.952.312.500
Chi phí được phân bổ từ Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	(6.449.497.137)	(5.100.711.659)
	<hr/> 54.502.815.363	<hr/> 55.851.600.841

**23. 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.

Doanh thu thuần bao gồm:

	<b>2012</b> <b>VND</b>	<b>2011</b> <b>VND</b> <b>Đã điều chỉnh lại</b>
Tổng doanh thu		
▪ Bán bất động sản	38.528.760.100	34.833.292.944
▪ Hợp đồng xây dựng	69.592.549.095	55.180.487.674
▪ Hoa hồng dịch vụ	457.932.335	4.787.574.510
▪ Cho thuê thiết bị	11.980.759.200	4.778.428.080
▪ Bán hàng	145.557.718	1.480.233.500
▪ Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	1.058.363.636	562.978.667
	<hr/> 121.763.922.084	<hr/> 101.622.995.375
Trừ các khoản giảm trừ		
▪ Hàng bán bị trả lại	(6.545.479.455)	(10.986.965.477)
	<hr/> 115.218.442.629	<hr/> 90.636.029.898

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

**24. Giá vốn hàng bán**

	2012 VND	2011 VND Đã điều chỉnh lại
Tổng giá vốn hàng bán gồm		
▪ Chi phí đầu tư bất động sản	19.642.559.930	16.653.450.798
▪ Hợp đồng xây dựng	69.593.458.182	55.180.487.674
▪ Thiết bị cho thuê	2.050.388.832	683.462.944
▪ Hàng hóa đã bán	145.557.718	1.480.233.500
▪ Dịch vụ đã cung cấp	46.200.000	151.800.000
▪ Khấu hao bất động sản đầu tư	478.285.656	478.285.639
	<hr/> 91.956.450.318	<hr/> 74.627.720.555 <hr/>

**25. Doanh thu hoạt động tài chính**

	2012 VND	2011 VND
Lãi tiền gửi và cho vay	13.419.303.379	8.427.591.804
▪ Ngân hàng	46.880.805	400.995.896
▪ Các bên liên quan	3.609.098.220	2.294.253.268
▪ Các bên thứ ba	9.763.324.354	5.732.342.640
Cổ tức	179.547.560	75.666.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	55.393.246
Doanh thu tài chính khác	-	27.000.000
	<hr/> 13.598.850.939	<hr/> 8.585.651.050 <hr/>



**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

**26. Chi phí tài chính**

	2012 VND	2011 VND
Chi phí lãi vay	14.732.904.865	7.525.612.908
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn và dài hạn	713.108.319	5.268.197.396
Chi phí phạt trả chậm phí bảo trì	1.254.374.958	2.827.076.285
Lãi phạt do chậm thanh toán tiền mua thép	-	350.396.115
Lãi phạt do chậm góp vốn vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An	-	1.838.148.773
Chi phí lãi trên khoản tiền ký quỹ từ nhà thầu	37.572.000	35.048.000
Chi phí lãi do việc thanh lý hợp đồng mua bán	764.449.000	185.684.211
Chi phí lãi trên khoản tiền chậm trả cho ngân hàng	76.542.967	166.610.819
Chi phí lãi trên khoản tiền trả trước thời hạn của khách hàng	1.556.595.564	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5.030.722	270.325.629
	19.140.578.395	18.467.100.136

**27. Thu nhập khác**

	2012 VND	2011 VND Đã điều chỉnh lại
Thu từ thanh lý tài sản cố định hữu hình	432.587.756	1.001.008.588
Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán hoặc vi phạm hợp đồng	2.506.896.792	1.607.668.110
Lãi thanh lý Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An	-	14.168.544.422
Thu từ chuyển nhượng đất ngoài ranh thuộc các dự án dân cư của Công ty	13.461.629.091	53.961.150.000
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng tính lại cho nhà phát triển khác	-	9.651.919.091
Thu từ tiền cho thuê xe	54.545.454	-
Tiền thu từ cho thuê văn phòng	391.322.449	-
Thu nhập khác	689.477.835	995.540.876
	17.536.459.377	81.385.831.087

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

**28. Chi phí khác**

	2012 VND	2011 VND
Giá trị ghi sổ của tài sản cố định hữu hình đã thanh lý	-	435.659.275
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	-	1.077.773.088
Chi phí của phần đất ngoài ranh thuộc các dự án dân cư của Công ty được chuyển nhượng	2.874.800.000	34.469.405.377
Tiền phạt do chậm bàn giao nhà	324.829.000	-
Chi phí khác	112.510.400	508.804.615
	3.312.139.400	36.491.642.355

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

	2012 VND	2011 VND Đã điều chỉnh lại
<b>Chi phí thuế hiện hành</b>		
Năm hiện hành	4.439.756.027	2.014.782.473
	4.439.756.027	2.014.782.473
<b>Chi phí/(lợi ích) thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Phát sinh và hoãn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(1.868.873.479)	2.520.342.999
Ghi giảm tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	369.310.245
	(1.868.873.479)	2.889.653.244
Chi phí thuế thu nhập	2.570.882.548	4.904.435.717

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	2012 VND	2011 VND Đã điều chỉnh lại
Lợi nhuận trước thuế	8.251.839.171	8.560.846.576
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	2.062.959.656	2.140.211.645
Chi phí không được khấu trừ thuế	2.036.643.921	2.413.830.327
Ghi giảm tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	369.310.245
Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận ở những năm trước	(1.483.834.276)	-
Thu nhập không bị tính thuế	(44.886.890)	(18.916.500)
	2.570.882.548	4.904.435.717

**(c) Thuế suất áp dụng**

Theo các điều khoản trong Luật thuế Thu nhập. Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế suất thuế thu nhập là 25% lợi nhuận chịu thuế.

**30. Lãi trên cổ phiếu**

Việc tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 7.029.742.101 VND (2011: 6.501.864.163 VND) và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành là 27.714.816 cổ phiếu (2011: 27.714.816 cổ phiếu), được tính như sau:

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

	2012 VND	2011 VND Đã điều chỉnh lại
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	7.029.742.101	6.501.864.163

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

	2012 cổ phiếu	2011 cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành vào đầu năm	27.714.816	27.714.816
Ảnh hưởng của số cổ phiếu đã phát hành trong năm	-	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12	27.714.816	27.714.816

### 31. Điều chỉnh sai sót của các năm trước

#### Ghi nhận lại bất động sản đầu tư liên quan đến tầng hầm của dự án chung cư

Chi phí liên quan trực tiếp đến phần tầng hầm của một dự án chung cư của Công ty với số tiền 7.174 triệu VND đã được cộng gộp vào chi phí của các căn hộ có thể bán được trong các năm trước. Tuy nhiên, theo các hợp đồng đã ký với các khách hàng phần tầng hầm này thuộc sở hữu của Công ty, theo quy định hiện hành chi phí tầng hầm phải được tách ra khỏi giá thành của các căn hộ và Công ty có thể thu được tiền thuê (phí giữ xe ô tô) từ phần tầng hầm này. Do đó, phần tầng hầm này thỏa mãn điều kiện để được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

Trong năm, Công ty đã quyết định điều chỉnh sai sót này bằng cách ghi nhận lại giá trị phần tầng hầm này vào bất động sản đầu tư của Công ty và điều chỉnh hồi tố các số liệu so sánh tương ứng.

Ảnh hưởng của các điều chỉnh nêu trên đối với bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

	31/12/2011 VND (đã báo cáo trước đây)	Điều chỉnh VND	31/12/2011 VND (Đã điều chỉnh lại)
<b>Bảng cân đối kế toán</b>			
▪ Hàng tồn kho	1.233.195.521.393	(83.090.522)	1.233.112.430.871
▪ Bất động sản đầu tư	-	6.018.427.625	6.018.427.625
<i>Nguyên giá</i>	-	7.174.284.586	7.174.284.586
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	-	(1.155.856.961)	(1.155.856.961)
▪ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	18.193.580.077	(1.483.834.276)	16.709.745.801
▪ Quỹ khen thưởng và phúc lợi	4.813.221.598	222.575.141	5.035.796.739
▪ Lợi nhuận chưa phân phối	14.681.879.557	4.006.352.545	18.688.232.102
▪ Quỹ dự phòng tài chính	8.572.795.617	222.575.141	8.795.370.758
	<hr/>		
	2011 VND (đã báo cáo trước đây)	Điều chỉnh VND	2011 VND (Đã điều chỉnh lại)
<b>Báo cáo kết quả kinh doanh</b>			
▪ Giá vốn hàng bán	74.410.184.334	217.536.221	74.627.720.555
▪ Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	2.944.037.299	(54.384.055)	2.889.653.244

## 32. Các công cụ tài chính

### (a) Quản lý rủi ro tài chính

#### (i) Tổng quan

Các loại rủi ro mà Công ty phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính của mình bao gồm:

- rủi ro tín dụng;
- rủi ro thanh khoản; và
- rủi ro thị trường.

Thuyết minh này cung cấp thông tin về từng loại rủi ro nêu trên mà Công ty có thể gặp phải và mô tả các mục tiêu, chính sách và các quy trình Công ty sử dụng để đo lường và quản lý rủi ro.

Ban Kiểm soát của Công ty chịu trách nhiệm kiểm tra xem Ban Giám đốc giám sát việc tuân thủ chính sách và thủ tục quản lý rủi ro của Công ty như thế nào, và xem xét tính thích hợp của khung quản lý rủi ro liên quan đến những rủi ro mà Công ty gặp phải.

#### (ii) Khung quản lý rủi ro

Ban Giám đốc có trách nhiệm chung trong việc thiết lập và giám sát khung quản lý rủi ro của Công ty. Ban Giám đốc có trách nhiệm xây dựng và giám sát các chính sách quản lý rủi ro của Công ty.

Các chính sách quản lý rủi ro của Công ty được thiết lập để phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty gặp phải, đưa ra các hạn mức và biện pháp kiểm soát rủi ro phù hợp, và theo dõi các rủi ro và tuân thủ theo các hạn mức. Các chính sách và hệ thống quản lý rủi ro được xem xét thường xuyên để phản ánh các thay đổi về điều kiện thị trường và các hoạt động của Công ty. Công ty, thông qua các chuẩn mực và quy trình đào tạo và quản lý, nhằm mục đích phát triển một môi trường kiểm soát có kỷ luật và có tính xây dựng trong đó tất cả các nhân viên hiểu được vai trò và trách nhiệm của họ.

### (b) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro lỗ tài chính của Công ty nếu một khách hàng hoặc bên đối tác của công cụ tài chính không đáp ứng được các nghĩa vụ theo hợp đồng, và phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng và các khoản cho vay.

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng****Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

**(i) Ảnh hưởng của rủi ro tín dụng**

Tổng giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính thể hiện mức rủi ro tín dụng tối đa. Mức độ rủi ro tín dụng tối đa tại ngày báo cáo như sau:

	Thuyết minh	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Tiền gửi ngân hàng	(ii)	2.108.080.580	756.925.437
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	(iii)	154.496.884.038	125.290.502.616
Các khoản cho vay ngắn hạn	(iv)	43.847.784.489	42.227.262.818
		200.452.749.107	168.274.690.871

**(ii) Tiền gửi ngân hàng**

Tiền gửi ngân hàng của Công ty chủ yếu được gửi tại các tổ chức tài chính danh tiếng. Ban Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này và không cho rằng các tổ chức tài chính này có thể mất khả năng trả nợ và gây tổn thất cho Công ty.

**(iii) Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác**

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 70% đến 95% giá trị hợp đồng, khoản còn lại sẽ được thanh toán ngay khi bàn giao giấy tờ sở hữu.

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá chủ yếu liên quan đến nhiều khách hàng không có lịch sử vi phạm về việc trả nợ trong thời gian gần đây. Ban Giám đốc tin rằng các khoản phải thu này có chất lượng tín dụng cao.

Tuổi nợ của các khoản phải thu thương mại và phải thu khác đã quá hạn nhưng không giảm giá tại thời điểm lập báo cáo như sau:

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Quá hạn trên 180 ngày	8.337.062.500	8.204.444.444

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

Biến động trong năm của dự phòng các khoản nợ khó đòi như sau:

	<b>2012 VND</b>	<b>2011 VND</b>
Số dư đầu năm	124.265.000	-
Tăng dự phòng trong năm	-	124.265.000
Số dư cuối năm	124.265.000	124.265.000

**(iv) Các khoản cho vay ngắn hạn**

Các khoản cho vay ngắn hạn được cấp cho các công ty liên quan và đối tác góp vốn của Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (“HDHTKD”). Công ty không nhận tài sản đảm bảo cho các khoản cho vay này. Ban Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản cho vay này và không cho rằng các công ty này có thể mất khả năng trả nợ và gây tổn thất cho Công ty.

**(c) Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro trong đó Công ty không thể thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn. Phương thức quản lý thanh khoản của Công ty là đảm bảo ở mức cao nhất rằng Công ty luôn có đủ khả năng thanh khoản để thanh toán các khoản phải trả khi đến hạn, trong điều kiện bình thường cũng như trong điều kiện căng thẳng về mặt tài chính, mà không làm phát sinh các mức tổn thất không thể chấp nhận được hoặc có nguy cơ gây tổn hại đến danh tiếng của Công ty.

Các khoản nợ tài chính có khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định được bao gồm cả khoản thanh toán tiền lãi ước tính có thời gian đáo hạn theo hợp đồng như sau:

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012**

	<b>Giá trị ghi sổ VND</b>	<b>Dòng tiền theo hợp đồng VND</b>	<b>Trong vòng 1 năm VND</b>	<b>1 – 2 năm VND</b>	<b>2 – 5 năm VND</b>
Vay ngắn hạn	184.007.553.351	200.360.363.667	200.360.363.667	-	-
Phải trả người bán	15.578.216.311	15.578.216.311	15.578.216.311	-	-
Phải trả người lao động	666.236.121	666.236.121	666.236.121	-	-
Chi phí phải trả	165.758.074.747	165.758.074.747	165.758.074.747	-	-
Các khoản phải trả khác	121.545.918.109	121.545.918.109	121.545.918.109	-	-
Vay dài hạn	410.444.319.436	479.241.134.700	277.711.090.473	170.499.583.333	31.030.460.894
	898.000.318.075	983.149.943.655	781.619.899.428	170.499.583.333	31.030.460.894

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND	2 – 5 năm VND
Vay ngắn hạn	216.102.169.981	229.006.150.058	229.006.150.058	-	-
Phải trả người bán	23.961.009.587	23.961.009.587	23.961.009.587	-	-
Phải trả người lao động	73.440.870.914	73.440.870.914	73.440.870.914	-	-
Chi phí phải trả	184.277.839.899	184.277.839.899	184.277.839.899	-	-
Các khoản phải trả khác	417.410.330.270	534.469.728.000	216.741.199.000	234.477.418.000	83.251.111.000
Vay dài hạn	216.102.169.981	229.006.150.058	229.006.150.058	-	-
	915.192.220.651	1.045.155.598.458	727.427.069.458	234.477.418.000	83.251.111.000

**(d) Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà những biến động về giá thị trường, như tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá cổ phiếu sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty hoặc giá trị của các công cụ tài chính mà Công ty nắm giữ. Mục đích của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát các rủi ro thị trường trong giới hạn có thể chấp nhận được, trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận thu được.

**(i) Rủi ro hối đoái**

Tại ngày báo cáo, rủi ro hối đoái của Công ty là không đáng kể vì Công ty không có số dư đáng kể của các công cụ tài chính bằng các ngoại tệ khác VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 2011.



**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng****Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****(ii) Rủi ro lãi suất**

Tại ngày báo cáo, các công cụ tài chính chịu lãi suất của Công ty như sau:

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
<b>Các công cụ tài chính có lãi suất cố định</b>		
<i>Tài sản tài chính</i>		
▪ Tiền gửi ngân hàng	2.108.080.580	756.925.437
▪ Khoản cho vay ngắn hạn cho Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	14.227.262.818	14.227.262.818
	<hr/>	<hr/>
	16.335.343.398	14.984.188.255
	<hr/>	<hr/>
<i>Nợ phải trả tài chính</i>		
▪ Vay ngắn hạn	(74.785.069.863)	(128.245.233.127)
▪ Các khoản phải trả ngắn hạn khác	(68.148.333.000)	-
▪ Vay dài hạn	(9.131.255.636)	(265.410.330.270)
	<hr/>	<hr/>
	(152.064.658.499)	(393.655.563.397)
	<hr/>	<hr/>
<b>Các công cụ tài chính có lãi suất biến đổi</b>		
<i>Tài sản tài chính</i>		
▪ Khoản cho vay ngắn hạn cho Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích	29.620.521.671	27.000.000.000
	<hr/>	<hr/>
<i>Nợ phải trả tài chính</i>		
▪ Vay ngắn hạn	(109.222.483.488)	(87.856.936.854)
▪ Vay dài hạn	(401.313.063.800)	(152.000.000.000)
	<hr/>	<hr/>
	(510.535.547.288)	(239.856.936.854)
	<hr/>	<hr/>

Mỗi thay đổi 1% đối với lãi suất sẽ làm tăng hoặc giảm 3.607 triệu VND (31/12/2011: 1.596 triệu VND) lợi nhuận thuần của Công ty. Phân tích này dựa trên giả định là tất cả các biến số khác sẽ không thay đổi, đặc biệt là tỷ giá hối đoái.

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng****Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****(e) Giá trị hợp lý**

Giá trị hợp lý là giá trị mà một tài sản đó có thể được trao đổi, hoặc một khoản nợ có thể được thanh toán giữa các bên có đầy đủ hiểu biết, mong muốn giao dịch trong một giao dịch trao đổi ngang giá.

**So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ**

Giá trị hợp lý của các chứng khoán cùng với các giá trị ghi sổ được trình bày tại bảng cân đối kế toán như sau:

	31/12/2012		31/12/2011	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Các khoản đầu tư ngắn hạn</b>				
Chứng khoán	468.814.540	468.814.540	405.645.400	405.645.400

Ngoại trừ các chứng khoán nêu trên, Công ty không xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính để trình bày trên báo cáo tài chính bởi vì (i) không có giá niêm yết trên thị trường cho các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này; và (ii) các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan không cung cấp hướng dẫn về việc đo lường giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác biệt với giá trị ghi sổ của chúng.

**33. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính**

	2012 VND	2011 VND
Kết chuyển từ hàng tồn kho sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	56.266.602
Chi phí lãi vay vốn hóa trong giá trị hàng tồn kho chưa thanh toán	75.239.559.315	1.633.771.744
Chuyển từ vay ngắn hạn sang các khoản phải trả ngắn hạn khác	70.000.000.000	-
Cần trừ khoản đầu tư tài chính dài hạn vào HĐHTKD với các khoản phải trả khác	137.953.393.986	-

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

**34. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, ngoài các số dư được trình bày ở Thuyết minh 11 trong báo cáo tài chính, Công ty có các số dư và giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>		
▪ Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng Giám đốc	2.091.710.000	2.091.710.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	11.404.008.720	5.256.270.888
<b>Trả trước cho nhà cung cấp</b>		
▪ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	740.000.000	-
▪ Công ty Cổ phần Nhật Khanh – công ty liên quan	9.437.205.480	11.346.739.500
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	20.774.772.000	20.774.772.000
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	-	274.151.200
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	-	10.504.030.076
<b>Phải thu khác</b>		
<i>Phải thu lãi tiền cho vay</i>		
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	4.158.552.625	416.823.806
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	-	718.441.000
<i>Phải thu khác</i>		
▪ Ông Vũ Ngọc Nam – Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	-	77.768.539
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	-	295.240.601
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	395.537.763	273.666.267
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	9.311.908.153	-
<i>Tạm ứng</i>		
▪ Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng giám đốc	-	6.076.550
▪ Ông Vũ Ngọc Nam – Thành viên HĐQT	-	200.000
<b>Các khoản phải trả</b>		
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	17.938.000	-
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	118.922.692	-
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	3.626.257.239	-
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	-	36.700.000

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
<b>Phải trả khác</b>		
▪ Ông Trương Thành Nhân – Tổng Giám đốc	50.000.000	1.260.000.000
▪ Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng Giám đốc	-	-
▪ Ông Vũ Ngọc Nam – Thành viên Hội đồng Quản trị	-	1.500.000.000
▪ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC – công ty liên quan	18.148.333.000	-
▪ Công ty Cổ phần Nhật Khanh – công ty liên quan	-	30.000.000
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	-	128.436.230.728
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	45.194.000.000	5.250.000.000
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	15.000.000.000	-
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	350.000.000	350.000.000

**Các giao dịch phát sinh trong năm**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2012 VND	2011 VND
Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	-	6.150.199.500
		Công ty thu tiền hợp đồng	5.943.227.500	62.825.000
		Chấm dứt hợp đồng	5.804.687.500	-
		Cho Công ty vay	7.700.000.000	-
		Công ty hoàn trả tiền vay	1.389.591.000	-
		Thu hộ tiền bán đất dự án cho Công ty	-	5.570.000.000
		Cho Công ty mượn	10.465.093.560	3.066.000.000
		Công ty hoàn trả tiền mượn	11.675.093.560	1.806.000.000
Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tiền lãi từ tạm ứng từ Công ty	25.051.443	127.768.539
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	200.000.000	50.000.000
		Trả lãi tạm ứng từ Công ty	-	50.000.000
		Thu hộ tiền thanh lý tài sản cho Công ty	-	30.035.158
		Cho Công ty mượn	500.000.000	1.500.000.000
		Công ty hoàn trả tiền mượn	2.000.000.000	-

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>2012 VND</b>	<b>2011 VND</b>
Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng từ Công ty	-	6.252.550.000
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	6.076.550.000	176.000.000
		Cho Công ty mượn	3.860.199.500	-
		Công ty hoàn trả tiền mượn	3.860.199.500	-
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Trưởng ban kiểm soát	Tạm ứng từ Công ty	-	20.000.000
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	-	20.000.000
		Cho Công ty vay	-	820.000.000
		Lãi tiền vay	145.900.163	14.385.965
		Công ty hoàn trả tiền vay	400.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	Công ty liên quan	Công ty cho vay	-	15.136.000.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	-	31.574.888.889
		Thu tiền lãi từ các khoản cho vay và thu từ khoản chi hộ	-	1.199.066.758
		Thu nhập lãi tiền cho vay, tiền chi hộ thuê văn phòng phải thu	2.824.108.000	1.189.934.042
		Cho Công ty vay	-	20.000.000.000
		Công ty hoàn trả tiền vay	1.851.667.000	-
		Chi phí lãi vay	3.777.441.000	1.007.500.000
		Dự án hợp tác đầu tư	740.000.000	-
Công ty Cổ phần Nhật Khanh	Công ty liên quan	Chi phí thi công phải trả	-	1.033.070.040
		Trả chi phí thi công	63.919.000	1.247.230.640
		Thu lại chi phí thi công	1.973.453.020	4.363.987.600
		Phí quản lý xây dựng	-	10.000.000
		Thu tiền ký quỹ xây dựng	-	30.000.000
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	Công ty liên quan	Trả tiền cho các khoản thu hộ	-	26.255.236.484
		Chi trả tiền góp vốn trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	-	14.113.428.133
		Lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền mua thép	-	350.396.115

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>2012 VND</b>	<b>2011 VND</b>
		Công ty cho vay	-	15.527.262.818
		Cho Công ty vay	1.542.230.000	-
		Công ty hoàn trả tiền vay	1.542.230.000	-
		Thu nhập lãi tiền cho vay	-	548.466.602
		Chi phí thi công phải trả	-	72.828.127.934
		Thanh toán chi phí thi công	-	36.129.270.378
		Thu tiền lãi cho vay	3.741.728.819	-
		Cần trừ tạm ứng vào vốn góp dự án	137.953.393.986	-
		Chia lỗ HĐHTĐT	14.120.108.752	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan	Hoa hồng	-	328.695.150
		Công ty cho vay	-	23.500.000.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	1.000.000.000	25.500.000.000
		Lãi tiền vay phải trả Công ty	-	718.440.613
		Cho Công ty vay	-	15.000.000.000
		Chi phí lãi vay	2.345.000.000	75.000.000
		Công ty chi hộ	103.492.936	205.236.133
		Tạm ứng từ Công ty	1.239.000.000	800.000.000
		Hoàn trả tiền tạm ứng cho Công ty	407.000.000	800.000.000
		Tiền chuyển nhượng căn hộ cho Sài Gòn Mới	-	461.613.250
		Thu lại tiền chuyển nhượng căn hộ cho Sài Gòn Mới	-	498.313.250
		Phải trả phần diện tích tăng thêm của căn hộ Sài Gòn Mới	-	611.159.800
		Phí bảo trì phải trả	-	431.160.000
		Phí quản lý phải trả	-	162.084.000
		Thanh lý hợp đồng mua căn hộ Sài Gòn Mới	-	7.395.344.100
		Chi trả thanh lý hợp đồng mua căn hộ Sài Gòn Mới	274.151.200	3.855.697.800

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>2012 VND</b>	<b>2011 VND</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên quan	Công ty cho vay	2.240.000.000	3.152.107.674
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	2.240.000.000	3.152.107.674
		Trả chi phí thi công	109.130.881.692	95.478.681.021
		Chi phí thi công phải trả	125.304.931.748	92.246.863.172
		Cho Công ty vay	-	35.000.000.000
		Tạm ứng cho Công ty	42.405.000.000	1.250.000.000
		Chi phí lãi vay	6.938.750.000	1.871.458.000
		Tiền Công ty chi hộ	121.871.496	273.666.267
		Công ty cho thuê thiết bị	13.182.035.120	5.257.020.912
		Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên quan	Cho Công ty vay
Công ty hoàn trả tiền vay	-			2.000.000.000
Phí tư vấn và giám sát phải trả	5.871.042.060			8.639.034.374
Trả phí tư vấn và giám sát	3.520.000.000			8.967.754.373
Công ty trả hộ phí thuê văn phòng	-			419.377.088
Hội đồng Quản trị		Tiền lương và thưởng	1.818.035.000	2.374.475.000

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng****Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****35. 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:

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Trong vòng một năm	-	93.000.000
Trong vòng hai đến năm năm	-	76.500.000
	-	169.500.000

**(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.

**36. Sự kiện sau ngày lập bảng cân đối kế toán**

Vào ngày 16 tháng 1 năm 2013, Công ty đã ký một Phụ lục của Hợp đồng vay với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn để điều chỉnh hạn mức tín dụng của khoản vay này là 250 tỷ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 (Thuyết minh 18). Hạn mức tín dụng mới của khoản vay này là 300 tỷ VND và sẽ được hoàn trả hết vào ngày 30 tháng 6 năm 2014.

Vào ngày 16 tháng 1 năm 2013, Công ty đã ký kết một Hợp đồng vay mới với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn với hạn mức tín dụng là 100 tỷ VND nhằm tài trợ cho dự án Khu phức hợp La Casa và khoản vay sẽ được hoàn trả hết vào ngày 31 tháng 3 năm 2015.



**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

**37. Số liệu so sánh**

Một số số liệu so sánh được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày năm hiện thời như sau:

	31/12/2011 VND (đã phân loại lại)	31/12/2011 VND (đã báo cáo trước đây)
<b>Bảng cân đối kế toán</b>		
Người mua trả tiền trước	228.807.353.324	16.408.427.811
Doanh thu chưa thực hiện	-	212.398.925.513
	2011 VND (đã phân loại lại)	2011 VND (đã báo cáo trước đây)
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>		
Tổng doanh thu	101.622.995.375	101.060.016.708
Thu nhập khác	81.385.831.087	81.948.809.754

Ngày 8 tháng 3 năm 2013

Người lập:

Lê Thị Kim Luyến

Kế toán trưởng:

Lê Thị Hồng Phượng

Tổng Giám đốc:

Trương Thành Nhân

