



Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo tài chính cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013



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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính được trình bày từ trang 5 đến trang 55 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; 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
CÔNG TY
CỔ PHẦN
VẠN PHÁT HƯNG
QUẬN 12, TP. HỒ CHÍ MINH
Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2014



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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính đính kèm của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 31 tháng 3 năm 2014, được trình bày từ trang 5 đến trang 55.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm đối với hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của đơn vị kiểm toán

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này dựa 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 tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán 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 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh
Việt Nam

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hoạt động Chi nhánh số: 4114000230
Báo cáo kiểm toán số: 13-01-275




Trần Hằng Thu
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0877-2013-007-1
Phó Tổng Giám đốc



Trương Vĩnh Phúc
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 1901-2013-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2014

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		1.709.619.602.388	1.699.183.035.483
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.617.711.168	3.536.635.692
Tiền	111		1.617.711.168	3.536.635.692
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	11	31.207.638.631	44.316.599.029
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	121		32.487.239.671	45.539.091.628
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(1.279.601.040)	(1.222.492.599)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5	197.878.381.205	196.200.945.202
Phải thu khách hàng	131		32.121.259.268	35.407.906.346
Trả trước cho người bán	132		45.776.341.957	41.828.326.164
Các khoản phải thu khác	135		120.105.044.980	119.088.977.692
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	6	1.474.407.352.120	1.447.481.619.836
Hàng tồn kho	141		1.499.538.062.734	1.447.481.619.836
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(25.130.710.614)	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		4.508.519.264	7.647.235.724
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	7	4.508.519.264	7.647.235.724
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 +260)	200		81.786.128.746	91.668.016.191
Tài sản cố định	220		38.951.755.820	38.165.741.442
Tài sản cố định hữu hình	221	8	21.061.966.614	20.166.884.053
<i>Nguyên giá</i>	222		29.391.280.997	27.336.405.906
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(8.329.314.383)	(7.169.521.853)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		30.499.300	129.879.712
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(30.499.300)	(129.879.712)
Xây dựng cơ bản dở dang	230	9	17.889.789.206	17.998.857.389
Bất động sản đầu tư	240	10	5.061.856.325	5.540.141.969
<i>Nguyên giá</i>	241		7.174.284.586	7.174.284.586
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(2.112.428.261)	(1.634.142.617)

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 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	11	21.045.094.343	21.465.446.402
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	13.365.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(7.019.905.657)	(6.599.553.598)
Tài sản dài hạn khác	260		16.727.422.258	26.496.686.378
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	3.421.367.949	7.892.467.098
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	13	13.280.454.309	18.578.619.280
Tài sản dài hạn khác	268		25.600.000	25.600.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.791.405.731.134	1.790.851.051.674

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

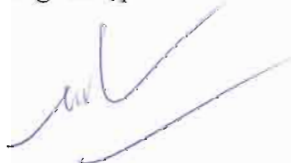
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.245.027.124.606	1.257.695.438.720
Nợ ngắn hạn	310		1.155.224.650.605	1.070.909.542.220
Vay và nợ ngắn hạn	311	14	602.989.520.937	408.451.872.787
Phải trả người bán	312		19.041.468.663	15.578.216.311
Người mua trả tiền trước	313		122.287.217.982	323.226.811.475
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	15	28.463.334.292	30.641.354.326
Phải trả người lao động	315		703.252.000	666.236.121
Chi phí phải trả	316	16	245.447.030.481	165.758.074.747
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	17	131.424.584.005	121.545.918.109
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		4.868.242.245	5.041.058.344
Vay và nợ dài hạn	330		89.802.474.001	186.785.896.500
Vay và nợ dài hạn	334	18	89.000.000.001	186.000.000.000
Dự phòng	337	19	802.474.000	785.896.500
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		484.614.750.982	478.652.797.591
Vốn chủ sở hữu	410	20	484.614.750.982	478.652.797.591
Vốn cổ phần	411	21	302.086.840.000	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		9.460.644.884	9.146.857.863
Lợi nhuận chưa phân phối	420		5.724.486.363	25.014.999.993
LỢI ÍCH CỦA BÊN ĐỐI TÁC TRONG HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH	439	22	61.763.855.546	54.502.815.363
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)	440		1.791.405.731.134	1.790.851.051.674

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

Người lập:



Lê Thị Kim Luyến
Kế toán

Người duyệt:




Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

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 2013

Mẫu B 02 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
Tổng doanh thu	01	23	423.246.956.953	121.763.922.084
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23	19.347.205.220	6.545.479.455
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	23	403.899.751.733	115.218.442.629
Giá vốn hàng bán	11	24	347.305.269.510	91.956.450.318
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		56.594.482.223	23.261.992.311
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	13.726.177.984	13.598.850.939
Chi phí tài chính	22	26	27.167.420.402	19.140.578.395
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>25.012.954.029</i>	<i>14.732.904.865</i>
Chi phí bán hàng	24		5.364.422.037	5.740.062.167
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		20.848.631.976	17.952.683.494
Lãi/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		16.940.185.792	(5.972.480.806)
Thu nhập khác	31	27	7.558.945.394	17.536.459.377
Chi phí khác	32	28	1.864.658.519	3.312.139.400
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		5.694.286.875	14.224.319.977
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		22.634.472.667	8.251.839.171
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	3.799.527.101	4.439.756.027
Chi phí/(lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	52	29	5.298.164.971	(1.868.873.479)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		13.536.780.595	5.680.956.623

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

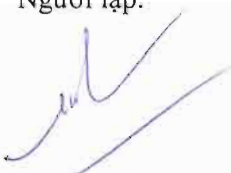
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 02 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND Đã điều chỉnh lại
Phân bổ cho:				
Bên đối tác của hợp đồng hợp tác kinh doanh	61	22	7.261.040.183	(1.348.785.478)
Chủ sở hữu của Công ty (62 = 60 - 61)	62		6.275.740.412	7.029.742.101
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	70	30	208	233

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

Người lập:



Lê Thị Kim Luyện
Kế toán

Người duyệt:



Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Trương Thanh Nhân
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		22.634.472.667	8.251.839.171
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		3.656.444.635	3.496.035.701
Các khoản dự phòng	03		25.608.171.114	713.108.319
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		43.697.274	5.029.053
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	05		(324.454.209)	(432.587.756)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(13.519.664.384)	(13.419.303.379)
Thu nhập cổ tức	05		(206.513.600)	(179.547.560)
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	05		711.739	-
Chi phí lãi vay	06		25.012.954.029	14.732.904.865
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		62.905.819.265	13.167.478.414
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		2.887.944.238	(2.957.088.042)
Biến động hàng tồn kho	10		(6.297.878.381)	(139.129.629.650)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(150.915.158.243)	112.413.470.481
Biến động chi phí trả trước	12		4.729.261.398	4.872.690.313
			(86.690.011.723)	(11.633.078.484)
Tiền lãi vay đã trả	13		(28.530.558.655)	(14.732.904.865)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(2.019.758.455)	(3.123.395.460)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(486.603.120)	(346.225.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		(117.726.931.953)	(29.835.604.309)

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

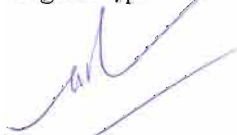
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định	21		(4.277.154.137)	(388.328.822)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		379.272.728	432.587.756
Tiền chi cho đầu tư ngắn hạn và dài hạn	25		(1.176.240.000)	(2.620.551.671)
Tiền thu từ đầu tư ngắn hạn và thanh lý đầu tư dài hạn	26		14.227.380.218	1.000.000.000
Tiền thu lãi và cổ tức	27		9.117.100.469	1.867.865.593
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		18.270.359.278	291.572.856
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		214.440.492.274	183.167.756.548
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(116.902.844.123)	(152.233.413.065)
Tiền chi trả cổ tức	36		-	(12.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		97.537.648.151	30.922.143.483
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(1.918.924.524)	1.378.112.030
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		3.536.635.692	2.158.523.662
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	1.617.711.168	3.536.635.692

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

Người lập:



Lê Thị Kim Luyến
Kế toán

Người duyệt:



Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng



Trương Thanh Nhân
Tổng Giám đốc

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 2013

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 sàn 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 2013, Công ty có 96 nhân viên (31/12/2012: 87 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, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

(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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(c) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Công ty có các khoản vay đáng kể cần tái tài trợ trong vòng 12 tháng (Thuyết minh số 14). 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 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 2013 (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 (“HĐHTKD”) 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 cho 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. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên tình trạng quá hạn của khoản nợ hoặc mức tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể; hoặc 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 2013 (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 chi phí sản xuất kinh doanh 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. 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 2013 (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 chuyên	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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(j) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”). Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 3 năm.

(ii) Chi phí nâng cấp văn phòng

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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. 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 2013 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.

(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
 - là 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 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 phái 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.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái 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.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính 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
 - là 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.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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.

(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 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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(q) Doanh thu và thu nhập khác

(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 một, 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 lập báo cáo. 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 2013 (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 đến kinh doanh bất động sản 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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền mặt	1.051.654.570	1.428.555.112
Tiền gửi ngân hàng	566.056.598	2.108.080.580
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ	1.617.711.168	3.536.635.692

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm 18 triệu VND (31/12/2012: 378 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:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tạm ứng cho nhân viên (*)	58.931.401.143	70.041.995.117
Lãi phải thu	37.849.536.328	33.240.458.813
Khoản tiền thu hồi từ các chủ đất	14.139.062.000	-
Khoản phải thu liên quan tới việc thanh lý HĐHTKD	8.191.973.515	9.164.001.078
Cho nhân viên vay	209.006.305	253.479.305
Phí bảo trì căn hộ Sài Gòn Mới và Căn hộ Phú Mỹ	194.486.000	194.486.000
Thanh toán hộ các công ty khác	131.153.175	556.773.907
Phí đăng ký thanh toán hộ khách hàng	19.876.100	61.386.295
Cho các công ty và cá nhân khác vay	-	5.000.000.000
Phải thu khác	438.550.414	576.397.177
	120.105.044.980	119.088.977.692

(*) Các số dư này liên quan đến tạm ứng để nhân viên thực hiện việc đền bù các dự án của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 57.523 triệu VND tạm ứng cho nhân viên được đảm bảo bởi Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty (31/12/2012: Không có).

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****6. Hàng tồn kho**

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Công cụ và dụng cụ	10.318.182	51.631.372
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.496.221.585.254	1.443.180.909.166
Hàng hóa	678.711.100	678.711.100
Bất động sản	2.627.448.198	3.570.368.198
	<hr/>	<hr/>
	1.499.538.062.734	1.447.481.619.836
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(25.130.710.614)	-
	<hr/>	<hr/>
	1.474.407.352.120	1.447.481.619.836

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Khu phức hợp La Casa (i)	743.573.601.082	813.585.028.166
Dự án khu dân cư Nhơn Đức (ii)	461.302.316.548	395.102.134.012
Dự án Quận 2	77.525.504.815	70.590.761.617
Dự án Quận 9	76.243.810.777	79.599.753.000
Dự án khu dân cư Phú Xuân	68.845.069.918	69.308.001.614
Dự án Hiệp Phước	42.150.900.000	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ mở rộng	13.577.000.000	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	8.986.946.919	10.432.024.061
Dự án chung cư Phú Mỹ	3.605.975.195	4.326.546.696
Các dự án khác	410.460.000	236.660.000
	<hr/>	<hr/>
	1.496.221.585.254	1.443.180.909.166

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 743.574 triệu VND (31/12/2012: 813.585 triệu VND) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 18(a)).
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 461.302 triệu VND (31/12/2012: 395.102 triệu VND) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty và khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – một công ty liên quan – (Thuyết minh số 18(b)).

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 153.769 triệu VND (31/12/2012: Không) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC và Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng, cả hai đều là công ty liên quan.

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 79.432 triệu VND (2012: 102.098 triệu VND).

Biến động trong năm của dự phòng giảm giá hàng tồn kho là như sau:

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	-	-
Tăng dự phòng trong năm	25.130.710.614	-
Số dư cuối năm	25.130.710.614	-

7. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp đối với các khoản người mua trả tiền trước	4.508.519.264	7.647.235.724

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (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 cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	1.313.317.956	21.330.658.474	2.347.659.885	2.344.769.591	27.336.405.906
Tăng trong năm	-	135.090.909	122.037.273	-	257.128.182
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	109.068.183	-	3.935.920.955	4.044.989.138
Thanh lý	-	-	(178.709.700)	(789.386.419)	(968.096.119)
Phân loại lại (*)	-	(17.090.909)	(335.030.684)	-	(352.121.593)
Xóa sổ	-	(36.319.680)	(890.704.837)	-	(927.024.517)
Số dư cuối kỳ	1.313.317.956	21.521.406.977	1.065.251.937	5.491.304.127	29.391.280.997
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	559.231.073	3.001.048.884	2.043.343.556	1.565.898.340	7.169.521.853
Khấu hao trong năm	261.294.728	2.210.546.501	116.762.315	589.555.447	3.178.158.991
Thanh lý	-	-	(178.709.700)	(734.567.900)	(913.277.600)
Phân loại lại (*)	-	(712.121)	(177.352.223)	-	(178.064.344)
Xóa sổ	-	(36.319.680)	(890.704.837)	-	(927.024.517)
Số dư cuối kỳ	820.525.801	5.174.563.584	913.339.111	1.420.885.887	8.329.314.383
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	754.086.883	18.329.609.590	304.316.329	778.871.251	20.166.884.053
Số dư cuối năm	492.792.155	16.346.843.393	151.912.826	4.070.418.240	21.061.966.614

(*) Việc phân loại lại này phản ánh giá trị còn lại của các tài sản cố định hiện có không đáp ứng một trong các tiêu chuẩn để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định tại Điều 3, Thông tư 45, là có nguyên giá từ 30 triệu VND trở lên. Các tài sản này được phân loại lại là Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh số 12).

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản có nguyên giá 1.546 triệu VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (31/12/2012: 2.007 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ là 15.818 triệu VND (31/12/2012: 17.770 triệu VND) được thế chấp tại các 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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

9. Xây dựng cơ bản dở dang

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	17.998.857.389	18.079.980.932
Tăng trong năm	3.935.920.955	339.012.822
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(4.044.989.138)	(420.136.365)
Số dư cuối năm	17.889.789.206	17.998.857.389

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Quyền sử dụng đất	7.010.000.000	7.010.000.000
Nhà cửa và vật kiến trúc	10.879.789.206	10.903.211.118
Khác	-	85.646.271
Số dư cuối năm	17.889.789.206	17.998.857.389

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, giá trị ghi sổ của chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 7.010 triệu VND (31/12/2012: 7.010 triệu VND) được thế chấp tại 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 2013 (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	1.634.142.617
Khấu hao trong năm	478.285.644
Số dư cuối năm	2.112.428.261
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	5.540.141.969
Số dư cuối năm	5.061.856.325

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****11. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2013 VND	31/12/2012 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
	<hr/> 14.700.000.000	<hr/> 14.700.000.000
Đầu tư dài hạn khác vào:		
▪ Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (d)	13.365.000.000	13.365.000.000
	<hr/> 28.065.000.000	<hr/> 28.065.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	(7.019.905.657)	(6.599.553.598)
	<hr/> 21.045.094.343	<hr/> 21.465.446.402
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn vào:		
▪ Cổ phiếu	1.866.718.000	1.691.307.139
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích (e)	30.620.521.671	29.620.521.671
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	-	14.227.262.818
	<hr/> 32.487.239.671	<hr/> 45.539.091.628
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn (*)	(1.279.601.040)	(1.222.492.599)
	<hr/> 31.207.638.631	<hr/> 44.316.599.029

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (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 từ 1,38% đến 1,55% trong năm (31/12/2012: từ 1,55% đến 1,883%) và có thời hạn gốc là một năm.
- (*) Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính trong năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2013 VND	2012 VND	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	1.222.492.599	1.285.631.739	6.599.553.598	19.943.414.891
Tăng dự phòng trong năm	57.108.441	-	420.352.059	1.005.306.575
Sử dụng dự phòng trong năm	-	-	-	(14.120.108.752)
Hoàn nhập	-	(63.139.140)	-	(229.059.116)
Số dư cuối năm	1.279.601.040	1.222.492.599	7.019.905.657	6.599.553.598

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

12. Chi phí trả trước dài hạn

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	7.892.467.098	12.583.372.662
Tăng trong năm	84.105.000	-
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình (*)	174.057.249	-
Phân bổ trong năm	(4.729.261.398)	(4.690.905.564)
Số dư cuối năm	3.421.367.949	7.892.467.098

- (*) Việc phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình phản ánh giá trị còn lại của các tài sản hiện có không đáp ứng một trong các tiêu chuẩn để ghi nhận là tài sản cố định, là tiêu chuẩn có nguyên giá từ 30 triệu VND trở lên, theo quy định tại Điều 3 của Thông tư 45. Các tài sản này được phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình trong năm (Thuyết minh số 8). Giá trị còn lại của các tài sản này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính còn lại nhưng không quá ba năm.

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại*Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận*

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng	5.705.300.615	196.474.125
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu	7.575.153.694	18.382.145.155
	13.280.454.309	18.578.619.280

14. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay ngắn hạn	182.911.698.384	184.007.553.351
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18)	420.077.822.553	224.444.319.436
	602.989.520.937	408.451.872.787

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

	Lãi suất (mặt tháng)	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Khoản vay từ các cá nhân:			
Ông Trần Ngọc Nam (a)	1,54% (thuần)	50.000.000.000	50.000.000.000
Bà Trần Thị Hạ (b)	1,5% (thuần)	27.000.000.000	40.000.000.000
Ông Trần Minh Hòa (*)	1,06% - 1,17% (thuần)	23.503.000.000	19.537.750.000
Ông Trương Công Chính (*)	1,5% (thuần)	7.000.000.000	7.000.000.000
Ông Đào Ngọc Dũng (*)	Không chịu lãi	6.600.000.000	-
Ông Trương Thành Nhân (*)	1,08% - 1,5% (thuần)	6.023.760.000	6.310.409.000
Bà Nguyễn Thị Mỹ Hương (*)	1,33% (thuần)	4.100.000.000	-
Ông Đỗ Hồng Quân (*)	1,33% - 1,5% (thuần)	2.500.000.000	-
Ông Hoàng Đức Thoại (*)	Không chịu lãi	1.480.000.000	-
Ông Trần Văn Thành (*)	1% (thuần)	1.127.377.963	1.516.910.863
Ông Tạ Khánh Hùng (*)	1,33% - 1,4% (thuần)	900.000.000	-
Bà Phạm Nguyễn Anh Thư (*)	1,33% - 1,5% (thuần)	845.000.000	-
Bà Hoàng Thị Thu Thủy (*)	1,33% - 1,67% (thuần)	700.000.000	420.000.000
Bà Vũ Thị Lan Hương (*)	1,33% (thuần)	600.000.000	-
Bà Lương Ngọc Đình (*)	1,33% (thuần)	500.000.000	-
Bà Võ Thị Liên Thư (*)	1,33% - 1,5% (thuần)	250.000.000	-
Ông Nguyễn Kế Toàn (*)	1,33% (thuần)	250.000.000	-
		133.379.137.963	124.785.069.863
Khoản vay từ các tổ chức tín dụng và các công ty khác:			
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô (c)	1,08% - 1,33%	26.651.760.421	30.441.683.488
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam (“PVComBank”), trước đây là Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (“PVFC”) Chi nhánh Hồ Chí Minh (d)	1,08% - 1,39%	12.000.000.000	18.000.000.000
Công ty Bất động sản Việt Phú An (*)	1,12% - 1,29%	10.780.800.000	10.780.800.000
Công đoàn của Công ty (*)	1%	100.000.000	-
		49.532.560.421	59.222.483.488
		182.911.698.384	184.007.553.351

- (a) Khoản vay được bảo đảm bằng quyền mua 44 căn hộ tại Block 1- Khu phức hợp La Casa với giá bằng 50% giá thị trường.
- (b) Khoản vay được bảo đảm bằng quyền mua 27 căn hộ tại Block 1- Khu phức hợp La Casa với giá bằng 50% giá thị trường.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN**

- (c) Các khoản vay này được bảo đảm bằng xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 7.010 triệu VND (31/12/2012: 7.010 triệu VND).
- (d) Các khoản vay này được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của các Thành viên Hội đồng Quản trị (“HĐQT”).
- (*) Các khoản vay này không có đảm bảo.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế giá trị gia tăng	585.207.049	1.170.528.642
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.257.407.949	10.616.355.763
Thuế thu nhập cá nhân	1.448.462.960	1.302.513.182
Thuế đất	-	559.990.720
Thuế khác	17.172.256.334	16.991.966.019
	<hr/> 28.463.334.292	<hr/> 30.641.354.326

16. Chi phí phải trả

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng	123.393.626.374	85.948.234.531
Chi phí lãi vay	121.819.404.107	79.578.444.216
Chi phí khác	234.000.000	231.396.000
	<hr/> 245.447.030.481	<hr/> 165.758.074.747

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****17. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (a)	33.600.000.000	35.000.000.000
Tiền tạm ứng từ các cá nhân	29.482.730.000	29.482.730.000
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC (b)	18.148.333.000	18.148.333.000
Tạm ứng từ các công ty liên quan	15.351.800.000	10.544.000.000
Phí bảo trì	13.793.194.297	8.648.483.515
Phải trả cho các hợp đồng mua căn hộ đã thanh lý	11.873.027.177	-
Phí đăng ký làm sổ nhận từ khách hàng	5.400.455.224	1.513.632.714
Tiền đặt cọc	1.720.000.000	1.540.000.000
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	328.166.628	478.627.301
Cổ tức phải trả	87.480.000	87.480.000
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	-	15.000.000.000
Tạm ứng từ các Thành viên Hội đồng Quản trị	-	50.000.000
Phải trả khác	1.639.397.679	1.052.631.579
	<hr/>	<hr/>
	131.424.584.005	121.545.918.109
	<hr/>	<hr/>

(a) Khoản tạm ứng này chịu lãi suất tháng từ 1,13% đến 1,29% trong năm (2012: 1,63%).

(b) Khoản tạm ứng này chịu lãi suất tháng từ 1,13% đến 1,29% trong năm (2012: 1,63%).

18. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Vay dài hạn từ		
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (a)	378.529.000.000	249.813.063.800
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (b)	128.400.000.001	151.500.000.000
▪ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn (c)	2.148.822.553	9.131.255.636
	<hr/>	<hr/>
	509.077.822.554	410.444.319.436
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh số 14)	(420.077.822.553)	(224.444.319.436)
	<hr/>	<hr/>
Hoàn trả sau 12 tháng	89.000.000.001	186.000.000.000
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (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	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Khoản vay từ					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (a)					
	VND	1,08% - 1,25%	2015	128.400.000.001	151.500.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (b)					
	VND	1,08% - 1,25%	2014	378.529.000.000	249.813.063.800
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn (c)					
▪ Khoản vay bằng VND	VND	1,17% - 1,73%	2013	1.039.166.866	5.287.905.848
▪ Khoản vay bằng USD	USD	0,71%	2013	1.109.655.687	3.843.349.788
				509.077.822.554	410.444.319.436

- (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 với khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 743.574 triệu VND (31/12/2012: 813.585 triệu VND) (Thuyết minh số 6(i)). 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 400.000 triệu VND và được đồng bảo đảm với khoản vay mà ngân hàng này cấp cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 461.302 triệu VND (31/12/2012: 395.102 triệu VND) (Thuyết minh số 6(ii)). 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 TMCP 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 15.818 triệu VND (31/12/2012: 17.770 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. Tại thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thanh toán được 476 triệu VND trong tổng số dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN

19. Dự phòng

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

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	785.896.500	1.030.900.000
Trích lập dự phòng trong năm	36.577.500	122.289.053
Sử dụng dự phòng trong năm	(20.000.000)	(367.292.553)
Số dư cuối năm	802.474.000	785.896.500

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã đóng 98 triệu VND (31/12/2012: 79 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 2013 (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 tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	277.148.160.000	166.088.464.718	1.254.315.017	8.795.370.758	18.688.232.102	471.974.542.595
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)
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	277.148.160.000	166.088.464.718	1.254.315.017	9.146.857.863	25.014.999.993	478.652.797.591
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	24.938.680.000	-	-	-	(24.938.680.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	6.275.740.412	6.275.740.412
Chuyển sang các quỹ	-	-	-	313.787.021	(627.574.042)	(313.787.021)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	302.086.840.000	166.088.464.718	1.254.315.017	9.460.644.884	5.724.486.363	484.614.750.982

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

21. Vốn cổ phần

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

	31/12/2013		31/12/2012	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Vốn cổ phần được duyệt	30.208.684	302.086.840.000	27.714.816	277.148.160.000
Vốn cổ phần đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	30.208.684	302.086.840.000	27.714.816	277.148.160.000
Số cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	30.208.684	302.086.840.000	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.

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2013		2012	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Số dư đầu năm	27.714.816	277.148.160.000	27.714.816	277.148.160.000
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức trong năm	2.493.868	24.938.680.000	-	-
Số dư cuối năm	30.208.684	302.086.840.000	27.714.816	277.148.160.000

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN**

Thành phần cổ đông của Công ty như sau:

	31/12/2013		31/12/2012	
	Cổ phiếu	%	Cổ phiếu	%
Ông Võ Anh Tuấn	7.633.815	25,27%	7.003.500	25,27%
Bà Phan Tiết Hồng Minh	2.181.090	7,22%	2.001.000	7,22%
Quỹ Tương hỗ Elite (Non-UCITS)	2.000.000	6,62%	-	-
Bà Nguyễn Kim Thanh	1.645.202	5,45%	1.509.360	5,45%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xây dựng Việt Nam (trước đây là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Tín)	1.754.900	5,81%	1.610.000	5,81%
Ông Trương Thành Nhân – Thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc	22.574	0,08%	20.711	0,08%
Ông Vũ Ngọc Nam – Thành viên Hội đồng Quản trị	3.459	0,01%	3.174	0,01%
Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng Giám đốc	4.248	0,01%	3.898	0,01%
Bà Hoàng Thị Thu Thủy – Trưởng Ban Kiểm soát	-	-	8.860	0,03%
Các cổ đông khác	14.963.396	49,53%	15.554.313	56,12%
	30.208.684	100%	27.714.816	100%

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

Công ty ký HĐHTKD với Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích (“Thiên Bích”) để phát triển một dự án bất động sản, trong đó Công ty và Thiên Bích 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 Thiên Bích sẽ được chia lần lượt là 77,27% và 22,73% lợi nhuận phát sinh từ dự án bất động sản này. Công ty nắm quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của dự án này.

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
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
	60.952.312.500	60.952.312.500
Lợi nhuận/(chi phí) được phân bổ từ Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	811.543.046	(6.449.497.137)
	61.763.855.546	54.502.815.363

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

23. 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:

	2013 VND	2012 VND
Tổng doanh thu		
▪ Bán bất động sản	369.088.678.313	38.528.760.100
▪ Hợp đồng xây dựng	51.383.982.783	69.592.549.095
▪ Hoa hồng và doanh thu khác	1.814.295.857	457.932.335
▪ Thu nhập cho thuê từ bất động sản đầu tư	960.000.000	1.058.363.636
▪ Cho thuê thiết bị	-	11.980.759.200
▪ Bán hàng hóa	-	145.557.718
	423.246.956.953	121.763.922.084
Trừ các khoản giảm trừ		
▪ Hàng bán bị trả lại	(19.347.205.220)	(6.545.479.455)
Doanh thu thuần	403.899.751.733	115.218.442.629

24. Giá vốn hàng bán

	2013 VND	2012 VND
Tổng giá vốn hàng bán gồm:		
▪ Chi phí đầu tư bất động sản	270.236.934.261	19.642.559.930
▪ Hợp đồng xây dựng	51.385.074.145	69.593.458.182
▪ Cung cấp dịch vụ	74.264.846	46.200.000
▪ Thiết bị cho thuê	-	2.050.388.832
▪ Hàng hóa đã bán	-	145.557.718
▪ Khấu hao bất động sản đầu tư	478.285.644	478.285.656
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	25.130.710.614	-
	347.305.269.510	91.956.450.318

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

25. Doanh thu hoạt động tài chính

	2013 VND	2012 VND
Lãi tiền gửi và cho vay từ	13.519.664.384	13.419.303.379
▪ Ngân hàng	29.661.754	46.880.805
▪ Các bên liên quan	2.805.600.343	3.609.098.220
▪ Các bên thứ ba	10.684.402.287	9.763.324.354
Cổ tức	206.513.600	179.547.560
	<hr/>	<hr/>
	13.726.177.984	13.598.850.939
	<hr/>	<hr/>

26. Chi phí tài chính

	2013 VND	2012 VND
Chi phí lãi cho:	26.527.565.472	18.345.896.387
▪ Các khoản vay	25.012.954.029	14.732.904.865
▪ Phí bảo trì	628.413.111	1.254.374.958
▪ Thanh lý hợp đồng mua bán	626.789.700	764.449.000
▪ Khách hàng thanh toán trước hạn	244.312.632	1.556.595.564
▪ Tiền ký quỹ từ nhà thầu	15.096.000	37.572.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn và dài hạn	477.460.500	713.108.319
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái	43.697.274	5.030.722
Chi phí thanh lý khoản đầu tư	711.739	-
Chi phí lãi trên khoản tiền chậm trả cho ngân hàng	-	76.542.967
Chi phí khác	117.985.417	-
	<hr/>	<hr/>
	27.167.420.402	19.140.578.395
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****27. Thu nhập khác**

	2013 VND	2012 VND
Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán hoặc vi phạm hợp đồng	6.761.459.942	2.506.896.792
Thu từ thanh lý tài sản cố định	379.272.728	432.587.756
Tiền thu từ cho thuê văn phòng	181.259.657	391.322.449
Thu từ chuyển nhượng đất ngoài ranh thuộc các dự án dân cư của Công ty	-	13.461.629.091
Thu từ tiền cho thuê xe	-	54.545.454
Thu nhập khác	236.953.067	689.477.835
	<hr/>	<hr/>
	7.558.945.394	17.536.459.377

28. Chi phí khác

	2013 VND	2012 VND
Tiền phạt trả cho chủ đất do trả lại đất đã mua	1.524.030.000	-
Giá trị ghi sổ của tài sản cố định hữu hình đã thanh lý	54.818.519	-
Chi phí của phần đất ngoài ranh thuộc các dự án dân cư của Công ty được chuyển nhượng	-	2.874.800.000
Tiền phạt do chậm bàn giao nhà	-	324.829.000
Chi phí khác	285.810.000	112.510.400
	<hr/>	<hr/>
	1.864.658.519	3.312.139.400

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

	2013 VND	2012 VND
Chi phí thuế thu nhập hiện hành		
Năm hiện hành	3.799.527.101	4.439.756.027
Chi phí/(lợi ích) thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	3.312.604.949	(1.868.873.479)
Ảnh hưởng của thay đổi trong thuế suất	1.985.560.022	-
	5.298.164.971	(1.868.873.479)
Chi phí thuế thu nhập	9.097.692.072	2.570.882.548

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2013 VND	2012 VND
Lợi nhuận trước thuế	22.634.472.667	8.251.839.171
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	5.658.618.167	2.062.959.793
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.505.142.283	2.036.643.921
Ảnh hưởng của thay đổi trong thuế suất	1.985.560.022	-
Thu nhập không bị tính thuế	(51.628.400)	(44.886.890)
Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận ở những năm trước	-	(1.483.834.276)
	9.097.692.072	2.570.882.548

(c) Thuế suất áp dụng

Mức thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 25%. Vào ngày 19 tháng 6 năm 2013, Quốc Hội đã phê duyệt Luật Sửa đổi Bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu nhập Doanh Nghiệp. Theo đó, mức thuế suất thuế thu nhập cao nhất được giảm từ 25% xuống 22% cho năm 2014 và 2015, và giảm tiếp xuống 20% từ năm 2016.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****30. Lãi trên cổ phiếu**

Việc tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 6.275.740.412 VND (2012: 7.029.742.101 VND) và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành là 30.208.684 cổ phiếu (2012: 30.208.684 cổ phiếu), được tính như sau:

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

	2013 VND	2012 VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	6.275.740.412	7.029.742.101

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

	2013 Cổ phiếu	2012 Cổ phiếu Đã điều chỉnh lại
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm	27.714.816	27.714.816
Số cổ phiếu đã phát hành để trả cổ tức trong năm	2.493.868	2.493.868
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12	30.208.684	30.208.684

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

31. 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 2013 (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 lập báo cáo như sau:

	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền gửi ngân hàng	(ii)	566.056.598	2.108.080.580
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	(iii)	152.226.304.248	154.496.884.038
Các khoản cho vay ngắn hạn	(iv)	30.620.521.671	43.847.784.489
		<hr/>	<hr/>
		183.412.882.517	200.452.749.107

(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 ngày lập báo cáo như sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Quá hạn trên 180 ngày	2.174.072.007	8.337.062.500

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

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm/số dư cuối năm	124.265.000	124.265.000

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****(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. 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 2013	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND
Vay ngắn hạn	182.911.698.384	195.281.358.976	195.281.358.976	-
Phải trả người bán	19.041.468.663	19.041.468.663	19.041.468.663	-
Phải trả người lao động	703.252.000	703.252.000	703.252.000	-
Chi phí phải trả	245.447.030.481	245.447.030.481	245.447.030.481	-
Các khoản phải trả khác	131.424.584.005	131.424.584.005	131.424.584.005	-
Vay dài hạn	509.077.822.554	545.608.729.890	452.858.211.676	92.750.518.214
	1.088.605.856.087	1.137.506.424.015	1.044.755.905.801	92.750.518.214

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	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	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

(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 tỷ giá hối đoái

Tại ngày lập báo cáo, rủi ro tỷ giá 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 2013 và 2012.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****(ii) Rủi ro lãi suất**

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

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Các công cụ tài chính có lãi suất cố định		
▪ Tiền gửi ngân hàng	566.056.598	2.108.080.580
▪ Khoản cho vay ngắn hạn cho Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	-	14.227.262.818
▪ Vay ngắn hạn	(75.299.137.963)	(74.785.069.863)
▪ Phải trả ngắn hạn khác	(51.748.333.000)	(68.148.333.000)
▪ Vay dài hạn	(2.148.822.553)	(9.131.255.636)
	<hr/>	<hr/>
Các công cụ tài chính có lãi suất thả nổi		
▪ Khoản cho vay ngắn hạn cho Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích	30.620.521.671	29.620.521.671
▪ Vay ngắn hạn	(99.532.560.421)	(109.222.483.488)
▪ Vay dài hạn	(506.929.000.001)	(401.313.063.800)
	<hr/>	<hr/>

Mỗi thay đổi 1% đối với lãi suất sẽ làm tăng hoặc giảm 4.318 triệu VND (31/12/2012: 3.607 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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(e) So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, cùng với các giá trị ghi sổ được trình bày tại bảng cân đối kế toán như sau:

	31/12/2013		31/12/2012	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
<i>Được phân loại là tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:</i>				
▪ Các khoản đầu tư ngắn hạn vào công cụ vốn chủ sở hữu	587.116.960	587.116.960	468.814.540	468.814.540
<i>Được phân loại là các khoản tài sản tài chính sẵn sàng để bán:</i>				
▪ Đầu tư tài chính dài hạn	21.045.094.343	(*)	21.465.446.402	(*)
<i>Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:</i>				
▪ Tiền gửi ngân hàng	566.056.598	566.056.598	2.108.080.580	2.108.080.580
▪ Các khoản cho vay ngắn hạn	30.620.521.671	(*)	43.847.784.489	(*)
▪ Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	152.102.039.248	(*)	154.372.619.038	(*)
<i>Được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ:</i>				
▪ Vay ngắn hạn	(182.911.698.384)	(*)	(184.007.553.351)	(*)
▪ Phải trả người bán	(19.041.468.663)	(*)	(15.578.216.311)	(*)
▪ Phải trả người lao động	(703.252.000)	(*)	(666.236.121)	(*)
▪ Chi phí phải trả	(245.447.030.481)	(*)	(165.758.074.747)	(*)
▪ Phải trả khác	(131.424.584.005)	(*)	(121.545.918.109)	(*)
▪ Vay dài hạn	(509.077.822.554)	(*)	(410.444.319.436)	(*)

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

32. Các giao dịch phi tiền tệ

	2013 VND	2012 VND
Chi phí lãi vay vốn hóa trong giá trị hàng tồn kho chưa thanh toán	45.758.564.517	75.239.559.315
Chuyển từ vay ngắn hạn sang các khoản phải trả ngắn hạn khác	-	70.000.000.000
Cán 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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

Ngoài các số dư được trình bày ở Thuyết minh số 11 trong báo cáo tài chính, Công ty có các số dư và giao dịch chủ yếu với các bên liên quan tại thời điểm cuối năm và trong năm như sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Các khoản phải thu khách hàng		
▪ 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
Trả trước cho nhà cung cấp		
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	34.624.977.273	-
▪ 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
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	-	20.774.772.000
Phải thu khác		
<i>Phải thu lãi tiền cho vay</i>		
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	-	4.158.552.625
<i>Phải thu khác</i>		
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	36.566.000	-
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	131.153.175	395.537.763
▪ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC – công ty liên quan	632.890.000	-
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	21.566.745.515	9.311.908.153
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	33.455.008	-
Các khoản phải trả		
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	2.957.923.784	3.626.257.239
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh – công ty liên quan	98.229.268	-
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	35.646.000	17.938.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	-	118.922.692

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải trả khác		
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	48.431.800.000	45.194.000.000
▪ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC – công ty liên quan	18.148.333.000	18.148.333.000
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	520.000.000	350.000.000
▪ Ông Trương Thành Nhân – Tổng Giám đốc	-	50.000.000
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	-	15.000.000.000

Các giao dịch phát sinh trong năm

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2013 VND	2012 VND
Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	Cho Công ty vay	4.090.950.000	7.700.000.000
		Công ty hoàn trả tiền vay	4.377.599.000	1.389.591.000
		Cho Công ty mượn	6.293.305.000	10.465.093.560
		Công ty hoàn trả tiền mượn	6.343.305.000	11.675.093.560
		Lãi tiền cho vay	1.000.559.793	-
		Chấm dứt hợp đồng	-	5.804.687.500
Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tiền lãi từ tạm ứng từ Công ty	-	25.051.443
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	-	200.000.000
		Cho Công ty mượn	-	500.000.000
		Công ty hoàn trả tiền mượn	-	2.000.000.000
			-	-
Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng từ Công ty	50.000.000	-
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	50.000.000	6.076.550.000
		Cho Công ty mượn	280.000.000	3.860.199.500
		Công ty hoàn trả tiền mượn	1.065.000.000	3.860.199.500
		Mua căn hộ La Casa	200.951.300	-

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2013 VND	2012 VND	
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Trưởng ban kiểm soát	Cho Công ty vay	1.065.000.000	-	
		Lãi tiền cho vay	101.618.242	145.900.163	
		Công ty hoàn trả tiền vay	785.000.000	400.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	Công ty liên quan	Chi phí lãi vay	2.353.485.000	3.777.441.000	
		Thu nhập lãi tiền cho vay, tiền chi hộ thuê văn phòng phải thu	-	2.824.108.000	
		Công ty hoàn trả tiền vay	-	1.851.667.000	
		Hợp tác đầu tư dự án	-	740.000.000	
Công ty Cổ phần Nhật Khanh	Công ty liên quan	Trả chi phí thi công	-	63.919.000	
		Thu lại chi phí thi công	-	1.973.453.020	
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	Công ty liên quan	Thu tiền lãi cho vay	6.964.152.968	3.741.728.819	
		Công ty hoàn trả tiền vay	14.427.262.818	1.542.230.000	
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	7.400.000.000	-	
		Cho Công ty vay	200.000.000	1.542.230.000	
		Cần trừ tạm ứng vào vốn góp dự án	-	137.953.393.986	
		Chia lỗ HĐHTKD	-	14.120.108.752	
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan	Hoàn trả tiền vay cho Công ty	-	1.000.000.000	
		Thu nhập lãi tiền cho vay Công ty chi hộ	1.465.086.144	2.345.000.000	
		Phải trả phần diện tích tăng thêm của căn hộ Sài Gòn Mới	1.744.371.000	-	
		Thu từ thanh lý HĐHTKD	15.000.000.000	-	
		Chi trả thanh lý hợp đồng mua căn hộ	-	274.151.200	

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2013 VND	2012 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên quan	Công ty cho vay	-	2.240.000.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	-	2.240.000.000
		Trả chi phí thi công	170.081.951.462	109.130.881.692
		Chi phí thi công phải trả Cho Công ty tạm ứng	132.338.051.497	125.304.931.748
		Công ty hoàn trả tạm ứng	100.900.000.000	42.405.000.000
		Chi phí lãi vay	96.262.200.000	37.461.000.000
		Tiền Công ty chi hộ	4.196.502.000	6.938.750.000
		Công ty cho thuê thiết bị	105.600.000	121.871.496
		Thu tiền lãi do Công ty chi trả	-	13.182.035.120
		Thu từ khoản đầu tư tại dự án Quận 2 của Công ty	7.000.000.000	-
1.400.000.000	-	-		
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên quan	Cho Công ty mượn	200.000.000	-
		Phí tư vấn và giám sát phải trả	4.351.666.545	5.871.042.060
		Công ty trả phí tư vấn và giám sát	5.020.000.000	3.520.000.000
		Công ty chi trả hộ	40.320.000	-
Hội đồng Quản trị		Tiền lương và thưởng	1.923.550.000	1.818.035.000

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

34. 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 tỷ lệ phần trăm hoàn thành.

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

Người lập:



Lê Thị Kim Luyến
Kế toán

Người duyệt:



Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng



Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

